

# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Révision du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2017  
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11 Mars 2019  
Dossier soumis à Enquête publique du 25 Juin 2019 au 02 Août 2019  
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28 Novembre 2019  
1<sup>ère</sup> Modification du PLUi approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27 novembre 2023

## 6.0 Avis des Personnes Publiques Associées & Enquête Publique



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
32 rue Jules Michelet  
33 130 BEGLES



## PAYS FOYEN MODIFICATION DU PLUI

PAGNIN Isabelle <isabelle.pagnin@culture.gouv.fr>

Jeu 27/10/2022 11:03

À : Urbanisme <Urbanisme@paysfoyen.fr>

Bonjour suite à votre demande : AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION APPORTEES AU PLUI DU PAYS FOYEN.

MME HANNINEN ABF



**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Isabelle PAGNIN**

Secrétariat Périgord Noir

DRAC Nouvelle-Aquitaine – UDAP Dordogne

2, rue de la Cité CS 31202 24019 PERIGUEUX – 05 53 06 20 66

courriel : [isabelle.pagnin@culture.gouv.fr](mailto:isabelle.pagnin@culture.gouv.fr)

Dépôt de fichiers volumineux : <http://zephyrin.ext.culture.fr>

Cartographie des espaces protégés en Dordogne : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

La DRAC : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes>

### Coronavirus : il existe des gestes simples pour vous protéger et protéger votre entourage



Se laver les mains  
très régulièrement



Tousser ou éternuer dans  
son coude ou dans un mouchoir



Utiliser des mouchoirs  
à usage unique



Saluer sans se serrer la main,  
éviter les embrassades

Merci de nous aider à préserver l'environnement en n'imprimant ce courriel et les documents joints que si nécessaire.

# SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

Membres en exercice : 15  
Membres présents : 8  
Votants : 8

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

### Délibération n° B2022-03

L'an Deux Mille vingt-deux, le mardi 20 septembre à 9H00,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 31/08/2022, se sont réunis à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, Salle « ITB », sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

**ETAIENT PRESENTS** : Messieurs Pascal DELTEIL, Jérôme BETAÏLLE, Didier CAPURON, Michel DELFIEUX, Pierre-Manuel BERAUD, Alain CASTANG, René VISENTINI, Jean-Pierre FAURE.

**ABSENTS EXCUSES** : Madame Marie-Pierre PONS, Messieurs Jean-Marc GOUIN, Christian BORDENAVE, Alain LEGAL, Olivier DUPUY.

### AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays Foyen, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation. La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUi est ainsi engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou règlementaires.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes a transmis au SyCoTeB, en sa qualité de Personne Publique Associée, le dossier présentation du projet pour avis et observations.

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

- correction d'erreur matérielle ;
- clarification des règles édictées ;
- assouplissement de certaines règles précédemment édictées ;
- instauration du permis de diviser.

Les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres règlementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de 2019.

#### **Décision :**

Après examen du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen, qui modifie le règlement écrit en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs, le bureau syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable à ce projet.

*Certifié exécutoire compte tenu  
du dépôt en Sous-préfecture, le 21/09/2022  
et de la publication, le 22/09/2022*

Le Président du Syndicat de Cohérence  
Territoriale du Bergeracois,

Pascal DELTEIL



FAIT ET DELIBERE EN SEANCE  
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.  
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
Ce 20 septembre 2022

Le Président du Syndicat de Cohérence  
Territoriale du Bergeracois,

Pascal DELTEIL

RF  
BERGERAC  
Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 21/09/2022  
024-200027134-20220920-B\_2022\_03-DE

Coulounieix-Chamiers, le 26 septembre 2022

**Monsieur le Président**  
**Communauté de Communes du Pays Foyen**  
**2 avenue Georges Clémenceau**  
**33 220 PINEUILH**

V/réf : dossier suivi par le service urbanisme de la communauté de communes Pays Foyen.

N/réf : NCV/SL

Dossier suivi par Sandra LAVAUD

Email : sandra.lavaud@dordogne.chambagri.fr

Objet : modification n°1 du PLUi du Pays Foyen

Copie à :

- Mr Serge SOLEILHAVOUP : DDT - SCAT
- Mr Julien BONDUE : DDT - SADD
- Mme Virginie MAHIEUX : DDT - SETAF
- Mme Geneviève PRADES : DDT – SETAF
- Mme Blandine FEVRIER : DDT – SETAF
- Mme Anne CHUNIAUD : DDT-ST

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification n°1 du PLUi du Pays Foyen en date du 3 août 2022 et nous vous en remercions.

Cette modification n°1 a pour objets des ajustements rédactionnels et règlementaires.

Après étude de ce dossier par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous formulons les observations suivantes :

➤ **Concernant les corrections et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N :**

Il est proposé de rectifier ce principe de zone tampon comme suit : « Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage ».

D'une part nous nous interrogeons sur la nécessité de ce paragraphe demandant la plantation d'une zone tampon en zone A et N puisque celle-ci est à aménager sur les zones urbaines ou à urbaniser. Cette notion de zone tampon devrait donc apparaître uniquement dans le règlement des zones constructible et non dans le règlement des zones A et N. D'autre part, il sera important de préciser que cette bande tampon sera réalisée aux frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants (de la zone constructible) et non aux frais des exploitants agricoles. Enfin, la formulation « Lorsqu'il est procédé à une extension

d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine... », exclut donc l'obligation d'une création de zone tampon dans la situation inverse (à savoir quand il est procédé une extension de zone urbaine au contact d'espaces cultivés), ce qui n'est pas cohérent. Nous demandons donc la reformulation de ce début de phrase par : « Lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole (A)... », comme cela était initialement rédigé.

➤ **Concernant la clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N :**

○ Pour la zone A :

- Concernant le paragraphe « 1.2.2 - Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc. ». Imposer une distance peut être compréhensible afin de limiter le mitage du territoire, cependant, dans certaines situations (par exemple : topographie), celle-ci peut se révéler trop restrictive et compromettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles. Nous demandons donc à ce que soit ajouté en fin de phrase « ... sauf contraintes techniques particulières ».
- Concernant le paragraphe « 1.2.4 - Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants. ». Nous demandons le remplacement du terme « exploitation agricole » par « activité agricole » afin que soient pris en compte les aspects de l'activité agricole dans leur globalité (plans d'épandage, bâtiments d'élevage, zones de non traitement...).
- Concernant le paragraphe « 1.2.5 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. ». Nous demandons l'ajout suivant « ... et de ne pas compromettre l'activité agricole ».
- Concernant le paragraphe 1.2.7 autorisant les extensions à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, nous demandons à ce que les extensions soient limitées à :

- 20 % de surface de plancher supplémentaire
- Ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- Concernant le paragraphe 1.2.7 concernant les annexes, nous demandons à ce que des modifications soient apportées afin de limiter :
  - Une emprise totale des annexes de 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.
  - Que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20m autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance maximale de 25 m.
- Concernant le paragraphe 1.2.8 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux

*de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».*

- Concernant le paragraphe 1.2.10 portant sur le zonage Ap, nous demandons également l'ajout suivant : « Dans le secteur Ap, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole »
- o Pour la zone N :
  - Concernant le paragraphe 1.2.2 portant sur les changements de destination, nous demandons l'ajout suivant « ... sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».
  - Concernant le paragraphe 1.2.4 portant sur les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation avec une limite d'implantation dans un rayon de 50 m maximum autour de l'ensemble bâti + parc, nous demandons, comme pour la zone A, l'ajout suivant « ... sauf contraintes techniques particulières ».
  - Concernant le paragraphe 1.2.6 portant sur les extensions et les annexes, nous demandons les mêmes modifications que celles demandées pour le paragraphe 1.2.7 de la zone A.
  - Concernant le paragraphe 1.2.7 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».
  - Concernant le paragraphe 1.2.9 portant sur le zonage Ne, nous demandons la modification suivante : « Dans le **secteur Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants ne compromette pas l'activité agricole et sylvicoles ainsi que l'équilibre des espaces naturels environnants. ».
  - Concernant tous les autres sous-secteurs N (Nh, Nk, NL, Ngv et Nt), nous demandons à ce que soit ajouté « ... Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,  
nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

**Le Président,**



**J. Ph. GRANGER**



Bordeaux, le 8 août 2022

Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
du Pays Foyen  
Pôle Technique  
ZAE de l'Arbalestrier  
5, Rue Gustave Eiffel  
33220 PINEUILH

**Objet :** Projet de modification du PLUi du Pays Foyen

*Dossier suivi par :* Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118  
[evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr](mailto:evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr)

Monsieur le Président,

Le projet de modification du PLUi du Pays Foyen porte essentiellement sur des modifications de détails ;

- Sur le règlement ayant pour but de corriger une erreur matérielle sur la zone 1AU, de corriger et améliorer la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N, de clarifier les prescriptions paysagères pour les zones à urbaniser (1AU), d'assouplir des règles d'édifications des clôtures en zones UE, UX & UY, d'assouplir les règles d'implantations des constructions de moins de 15m<sup>2</sup> en zone UA, de gérer les constructions à usage d'habitation en zones UX et UY, de clarifier les règles de rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif, de déroger à l'implantation des annexes à vocation d'habitation et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives en zone A et N, d'offrir la possibilité de changer de destination à des constructions en zones A et N ;
- Sur le zonage, de corriger la classification d'une parcelle qui passe de A à N à Port Sainte-Foy et Ponchapt, d'améliorer l'intégration et l'encadrement de projets touristiques à Pineuilh et Saint-Avit Saint-Nazaire et d'adapter le périmètre d'un secteur Ap à Pineuilh.

Ces corrections ne modifient pas de façon notable les superficies des différentes zones. Son examen n'appelle pas de remarque particulière.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un avis FAVORABLE sur ce projet de modification du PLUi du Pays Foyen.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

La Présidente,



Nathalie LAPORTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT NOUVELLE AQUITAINE - GIRONDE**

46 rue du Général de Larminat • 33074 BORDEAUX CEDEX •

05 56 999 100 • [conomie33@cm-bordeaux.fr](mailto:conomie33@cm-bordeaux.fr)

• [www.artisans-gironde.fr](http://www.artisans-gironde.fr)

Décret n° 2016 -166 du 18 février 2016.



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



par le Président  
Le

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial**

N/Réf. : ddtm/sat-RR/CG-ualhg/2022

Libourne, le **16 SEP. 2022**

Affaire suivie par :

**Richard RAILLARD**

Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Tél : 05 54 69 21 93 ou 06 80 90 84 11

Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

La Cheffe d'Unité

à

Monsieur Le Président

Communauté de Communes du Pays Foyen

**Objet : Avis sur la modification n° 1 du PLU intercommunal.**

Par courriel reçu dans mes services le 2 août 2022, vous sollicitez l'avis de nos services sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal.

En se lançant dans cette démarche de modification du PLU, les objectifs sont d'améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation et de permettre le changement de destination de huit constructions dans les zones agricoles ou naturelles.

Le dossier expose méthodologiquement les problématiques et modifications apportées au document. Un avant-projet nous avait été proposé à lecture, sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 20 juin 2022.

Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter.

### **1 - Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLU**

Sur ce point, la présente notice explicative a répondu à l'ensemble des remarques présentées dans notre premier avis.

La lecture du règlement modifié appelle toutefois une petite remarque sur une erreur d'écriture passée inaperçue en première lecture :

Le deuxième alinéa de l'article 1.1.1 stipule qu'en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.1. Une lecture restrictive entraînerait le refus de toutes les constructions listées aux points 1.2.2 à 1.2.10.

Une écriture mieux adaptée pourrait être : « en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 »

## 2 - Adaptations et améliorations du zonage du PLU

La création des deux secteurs Nt à vocation d'activités touristiques doit être considérée comme la création de deux secteurs supplémentaires de taille et de capacité limitées et à ce titre, la consultation de la CDPENAF sera nécessaire.

La notice n'explique toujours pas la nécessité d'un zonage Nt- d'une telle superficie, alors que seuls des sanitaires de moins de 50 m<sup>2</sup> seront éventuellement autorisés. L'implantation de ce type de bâtiment serait préférable à toute proximité des constructions existantes plutôt qu'en plein champ. Le secteur Nt- devrait être limité à sa moitié sud.

Concernant le point relatif à la diminution de la zone agricole protégée, au regard des arguments ayant prévalu à l'instauration de la protection initiale, des arguments exposés dans la notice complétée et du caractère mineur de la diminution de la zone Ap, il apparaît que la protection souhaitée des paysages locaux, notamment de la vallée de la Dordogne, reste entière.

## 3 - Ajout de la possibilité de changements de destinations en zones agricole et naturelle

Lors de notre premier avis, nous avons signalé que pour fiabiliser juridiquement la procédure, il serait utile d'apporter certains éléments de compréhension et de contexte pour chaque bâtiment nouveau identifié : zonage dans le PLU, suffisance ou prise en compte de la défense incendie, superficie (approximative) de chaque bâtiment et connaître le nombre de logements autorisés.

Ces informations, notamment les superficies et nombre de logements autorisés n'ont pas été apportées. Certains bâtiments de grand volume sont susceptibles d'abriter plusieurs logements, augmentant ainsi le risque et la pression sur les réseaux.

Par ailleurs, la liste des bâtiments pouvant changer de destination n'a pas été mise à jour dans le règlement (page 173). La destination vers laquelle sera autorisé chaque changement de destination devra être incluse dans ce tableau.

Valérie BOUSQUET



Copie : Madame Le Devedec - Responsable urbanisme - Pôle technique

**RE: urbanisme@paysfoyen.fr vous a envoyé Modification PLUi Pays Foyen par WeTransfer**

sraddet <sraddet@nouvelle-aquitaine.fr>

Lun 26/09/2022 11:45

À : Urbanisme <Urbanisme@paysfoyen.fr>

Bonjour,

J'accuse réception, pour la Région Nouvelle-Aquitaine, du dossier de modification, et vous en remercie.  
Je vous informe que le Conseil régional ne rendra pas d'avis sur ce dossier.

Restant à disposition,  
Bien cordialement,

### **Valentin TRIPIER**

Chargé de mission SRADDET – Unité planification et stratégie d'aménagement durable

Direction de l'intelligence territoriale et de la prospective

DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale)

Téléphone : 05.56.56.01.38 – 06.04.40.68.71

Site internet institutionnel : [nouvelle-aquitaine.fr](http://nouvelle-aquitaine.fr)

Plateforme Sraddet : <https://participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET>

De : WeTransfer [mailto:noreply@wetransfer.com]

Envoyé : lundi 26 septembre 2022 11:36

À : sraddet <sraddet@nouvelle-aquitaine.fr>

Objet : urbanisme@paysfoyen.fr vous a envoyé Modification PLUi Pays Foyen par WeTransfer

-  
-  
-  
-  
-

 [Click 'Download images' to view images](#)

[urbanisme@paysfoyen.fr](mailto:urbanisme@paysfoyen.fr)  
vous a envoyé Modification PLUi Pays  
Foyen

1 élément, 230 Mo au total • Expire le 3 octobre 2022

**Modification PLUi Pays Foyen** Mesdames, Messieurs,

Suite à un problème technique, veuillez trouver ci-joint les documents relatifs à la modification du PLUi du Pays Foyen ,pour avis.





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ



Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Valérie POTHET

Tel : 05 56 01 73 44

Mail : [v.pothet@inao.gouv.fr](mailto:v.pothet@inao.gouv.fr)

[INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr](mailto:INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr)

**M. le Président**

**Communauté de communes du Pays Foyen  
2, avenue Georges Clémenceau**

**33 220 PINEUILH**

Objet : Modification du PLUi du Pays Foyen

Bègles, le 22 septembre 2022

Monsieur le Président,

Par mail en date du 2 août 2022, vous avez bien voulu transmettre à l'INAO pour avis le projet de modification N°1 engagé par délibération du 15 février 2022 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2019.

L'ensemble des communes appartiennent aux aires géographiques de diverses appellations d'origine contrôlées (AOC) viticoles, ainsi qu'à des territoires de production de nombreuses indications géographiques protégées (IGP). En annexe du courrier figure le détail de l'appartenance des communes aux aires géographiques en AOC et IGP.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Les modifications concernent :

- Des adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi sans incidence sur les espaces agricoles à vocation de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine,

- Des adaptations et améliorations du zonage du PLUi :

L'intégration de la parcelle AL 111 dans le hameau de la Rouquette à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt en zone naturelle est sans incidence car cette parcelle se situe hors AOC.

La correction afin d'identifier l'activité d'hébergement touristique existante dans le secteur de la Carreterie sur la commune de Pineuilh en zone Nt permet une clarification du zonage au niveau du règlement graphique pour cette structure.

-L'ajout d'un secteur Nt sur la parcelle D 388 pour répondre à une activité touristique réduite sur la commune de Saint Avit Saint Nazaire afin de permettre la réalisation d'équipements sanitaires a une incidence limitée sur l'aire parcellaire délimitée en AOC (environ 2000 m<sup>2</sup>) sans effet de mitage car la parcelle est située en bordure de l'aire délimitée en AOC.

- L'identification de huit constructions susceptibles de changement de destination : certains des bâtiments identifiés se situent à proximité d'espaces viticoles cultivés en AOC. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

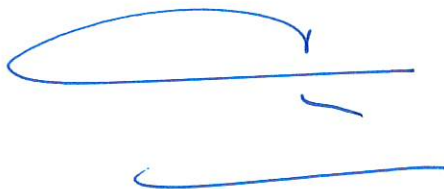
**INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes**

SITE DE BORDEAUX  
"PORTE DE BEGLES"  
Bâtiment A, 3<sup>ème</sup> étage  
1, quai Wilson  
33 130 BEGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Le Délégué Territorial  
Laurent FIDELE



PJ : AOC et IGP par communes  
Copie : DDTM33

**INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes**

SITE DE BORDEAUX  
"PORTE DE BEGLES"  
Bâtiment A, 3<sup>ème</sup> étage  
1, quai Wilson  
33 130 BEGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



DEPARTEMENT	COMMUNE	AOC	IGP
DORDOGNE	PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT	Montravel Haut-Montravel Côtes de Montravel Bergerac Côtes de Bergerac	Agneau du Périgord Atlantique Canard à foie gras du Sud-Ouest Fraise du Périgord Jambon de Bayonne Périgord Porc du Sud-Ouest Chapon, Poulet et Poularde du Périgord Pruneau d'Agen Veau du Limousin
GIRONDE	AURIOLLES LISTRAC-DE-DUREZE	Entre-deux-Mers Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne
GIRONDE	CAPLONG EYNESE LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES LIGUEUX MARGUERON PINEUILH RIOCAUD LA ROQUILLE SAINT-ANDRE-ET-APPELLES SAINT-AVIT-DE-SOULEGE SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE SAINTE-FOY-LA-GRANDE SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG	Côtes de Bordeaux Sainte-Foy Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Chapon, Poulet et Poularde du Périgord Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne
GIRONDE	LANDERROUAT MASSUGAS PELLEGRUE	Côtes de Bordeaux Sainte-Foy Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne







**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 7 septembre 2022

**Communauté de Communes du PAYS FOYEN**  
modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur HERLEMONT Benoît, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant madame la préfète de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MORIN Jean-Claude, maire de Coimères, représentant l'association des maires de Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Madame LARRAUX Nathalie, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles de la Gironde,
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur MUSSEAU Luc, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest – SEPANSO – Gironde,
- Monsieur GRELLIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de la Gironde (pouvoir transmis à M. DE ROQUEFEUIL),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de la Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 16

Quorum : le quorum est atteint.



## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Pays Foyen pour émettre un avis sur la modification de son PLUi. La procédure est engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires au règlement écrit, notamment pour les zones A et N. Elle porte également sur des adaptations et améliorations du zonage.

La modification prévoit aussi :

- l'ajout d'un nouveau secteur Nt- pour permettre une activité réduite d'accueil touristique à Saint-Avit Saint-Nazaire. Le règlement écrit est aussi modifié pour n'y autoriser que les installations d'intérêt collectif (de type sanitaire) nécessaires à l'accueil touristique. L'emprise au sol maximale sera de 2,5 % sur l'unique parcelle concernée d'une surface de 0,20 ha ;
- l'ajout d'un secteur Nt pour la gestion d'un site d'hébergement touristique existant à Pineuilh qui n'a pas été pris en compte lors de la révision du PLUi en 2019 ;
- l'ajout de 8 nouveaux bâtiments identifiés graphiquement sur le plan de zonage pour pouvoir changer de destination. 7 d'entre eux seraient destinés à de l'habitation, le dernier étant prévu pour de l'hébergement touristique.

Pour rappel, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, *le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF précise qu'elle est une commission départementale, et qu'elle n'est donc compétente que pour les communes du département concerné. Elle n'émet en ce sens pas d'avis sur la modification apportée sur le changement de zonage à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.

La commission n'émet pas de remarque sur les autres secteurs situés sur les communes de Pineuilh et de Saint-Avit Saint-Nazaire.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF s'interroge sur l'application de l'article 1.2.2 dans l'hypothèse d'une création d'exploitation agricole. Cet article devrait être complété ou modifié considérant que la règle prévue vise une implantation par rapport à du bâti existant.

Sur la rédaction de l'article 1.2.4, la CDPENAF fait remarque que l'article L151-11 du code de l'urbanisme mentionne que les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'article 1.2.4 devrait être modifié en ce sens.

Par ailleurs et bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer au stade du document de planification sur l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF prend acte de la liste des 8 bâtiments identifiés qui viennent s'ajouter aux 30 bâtiments qui figurent déjà au PLU en vigueur. Elle s'interroge toutefois sur le bâtiment numéroté 33 qui, s'il s'agit d'une ruine, ne devrait pas pouvoir bénéficier d'une telle procédure.

La commission précise qu'elle sera amenée à émettre un avis conforme au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sur les actes d'urbanisme relatifs aux projets, situés en zone agricole, qui comprendront ledit changement de destination. Elle indique qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments situés en zone N seront quant à eux soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Un changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; Il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle.

Il est enfin rappelé que le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics



5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### RÉSULTATS DU VOTE

16 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Et,

16 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT



**MODIFICATION DU PLUi DU PAYS FOYEN**

**Consultation des Personnes Publiques Associées**

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Réponse de la Communauté de Communes	Documents modifiés
<b>UDAP 24</b>			
	(...) Suite à votre demande : avis favorable au projet de modification apportées au PLUi du Pays Foyen	Il est pris bonne note de cet avis.	Non
<b>SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS</b>			
	(...) Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Correction d'erreur matérielle ;</li> <li>- Clarification des règles édictées ;</li> <li>- Assouplissement de certaines règles précédemment édictées ;</li> <li>- Instauration du permis de diviser.</li> </ul> Les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres règlementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de 2019.  Après examen du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen, qui modifie le règlement écrit en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs, le bureau syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable à ce projet.	Il est pris bonne note de cet avis, tout en précisant que la procédure engagée est bien une modification de droit commun du PLUi, soumise à enquête publique.	Non



	<p>(...)  <b>Concernant les corrections et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N :</b>                  Il est proposé de rectifier ce principe de zone tampon comme suit : « Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage ».                  D'une part nous nous interrogeons sur la nécessité de ce paragraphe demandant la plantation d'une zone tampon en zone A et N puisque celle-ci est à aménager sur les zones urbaines ou à urbaniser. Cette notion de zone tampon devrait donc être apparaître uniquement dans le règlement des zones constructibles et non dans le règlement des zones A et N.                  D'autre part, il sera important de préciser que cette bande tampon sera réalisée aux frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants (de la zone constructible) et non aux frais des exploitants agricoles. Enfin, la formulation « lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine... », exclut donc l'obligation d'une création de zone tampon dans la situation inverse (à savoir quand il est procédé une extension de zone urbaine au contact d'espaces cultivés), ce qui n'est pas cohérent. Nous demandons donc la reformulation de ce début de phrase par : « Lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole (A)... », comme cela était initialement rédigé.</p> <p><b>Concernant la clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N :</b>  <b><u>Pour la zone A :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le paragraphe « 1.2.2 – <i>Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc</i> ». Imposer une distance peut être compréhensible afin de limiter le mitage du territoire, cependant, dans certaines situations (par exemple : topographie), celle-ci peut se révéler trop restrictive et compromettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles. Nous demandons donc à ce que soit ajouté en fin de phrase « ...sauf contraintes techniques particulières ».</li> </ul>	<p>Il est rappelé que les dispositions relatives à la mise en œuvre d'espaces tampon paysager à l'interface de zones urbaines ou à urbaniser et d'espaces agricoles découlent directement des prescriptions du SCoT du Grand Libournais. Il s'agit d'un principe de réciprocité.</p> <p>Il est également rappelé qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation sur une zone AU, c'est bien à l'aménageur de réaliser l'espace tampon. A l'inverse lorsqu'une zone cultivée vient se rapprocher des espaces urbains résidentiels, c'est à l'exploitation agricole de prendre à sa charge les disposition paysagère nécessaires à limiter les conflits d'usage.</p> <p>50 mètres laisse une marge relativement importante, et cette proposition d'adaptation de la règle paraît en revanche trop permissive pour être intégrée en l'état. Une autre proposition pourrait être : « <i>en cas de contraintes techniques, une adaptation sera tolérée tout en recherchant à s'inscrire au plus près du rayon de 50 mètres</i> ».</p>	<p>Non</p> <p>Règlement</p>
--	---	--	-----------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le paragraphe « 1.2.4 – <i>Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants</i> ». Nous demandons le remplacement du terme « <i>exploitation agricole</i> » par « <i>activité agricole</i> » afin que soient pris en compte les aspects de l'activité agricole dans leur globalité (plans d'épandage, bâtiments d'élevage, zone de non traitement...).</li> <li>- Concernant le paragraphe « 1.2.5 – <i>Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel</i> ». Nous demandons l'ajout suivant « ... <i>et de ne pas compromettre l'activité agricole</i> ».</li> <li>- Concernant le paragraphe « 1.2.7 – autorisant les extensions à hauteur de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>30% de surface de plancher supplémentaire ;</i></li> <li>- <i>Ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire.</i></li> </ul> Afin de limiter la consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier, nous demandons à ce que les extensions soient limitées à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>20% de surface de plancher supplémentaire ;</i></li> <li>- <i>Ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.</i></li> </ul> </li> <li>- Concernant le paragraphe 1.2.7 concernant les annexes, nous demandons à ce que des modifications soient apportées afin de limiter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une emprise totale des annexes de 50m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.</li> <li>- Que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20m autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance maximale de 25m.</li> </ul> </li> <li>- Concernant le paragraphe 1.2.8 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces</i></li> </ul>	<p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Cette proposition ne paraît pas acceptable dans le cadre de la modification du PLUi. Cette règle a été autorisé en l'état lors de la révision du PLUi et la présente procédure de modification n'a pas vocation à la remettre en cause.</p> <p>Cette proposition ne paraît pas acceptable dans le cadre de la modification du PLUi. Cette règle a été autorisé en l'état lors de la révision du PLUi et la présente procédure de modification n'a pas vocation à la remettre en cause.</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p>	<p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p></p> <p>Règlement</p>
--	--	---	--

	<p><i>ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le paragraphe 1.2.10 portant sur le zonage Ap, nous demandons également l'ajout suivant « Dans le secteur Ap, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ».</li> </ul> <p><b>Pour la zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le paragraphe 1.2.2 portant sur les changements de destination, nous demandons les ajouts suivants : « ... <i>sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole</i> ».</li> <li>- Concernant le paragraphe 1.2.4 portant sur les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation avec une limite d'implantation dans un rayon de 50m maximum autour de l'ensemble bâti + parc, nous demandons comme pour la zone A, l'ajout suivant « ... <i>sauf contraintes techniques particulières</i> ».</li> <li>- Concernant le paragraphe 1.2.7 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. <i>Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques</i> ».</li> <li>- Concernant le paragraphe 1.2.9 portant sur le zonage Ne, nous demandons la modification suivante : « <i>Dans le secteur Ne, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants ne compromettent pas l'activité agricole et sylvicoles ainsi que l'équilibre des espaces naturels environnants.</i> »</li> </ul>	<p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Comme pour la zone A, 50 mètres laisse une marge relativement importante, et cette proposition d'adaptation de la règle paraît en revanche trop permissive pour être intégrée en l'état. Une autre proposition pourrait être : « <i>en cas de contraintes techniques, une adaptation sera tolérée tout en recherchant à s'inscrire au plus près du rayon de 50 mètres</i> ».</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p>	<p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p>
--	---	---	--

	<p>- Concernant tous les autres sous-secteurs N (Nh, Nk, NL, Ngv et Nt), nous demandons à ce que soit ajouté « ... sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».</p>	<p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p>	<p>Règlement</p>
<b>CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA GIRONDE</b>			
	<p>Le projet de modification du PLUi du Pays Foyen porte essentiellement sur des modifications de détails : (...) Ces corrections ne modifient pas de façon notable les superficies des différentes zones. Son examen n'appelle pas de remarque particulière. Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un avis favorable sur ce projet de modification du PLUi du Pays Foyen.</p>	<p>Il est pris bonne note de cet avis.</p>	<p>Non</p>
<b>DDTM DE LA GIRONDE</b>			
	<p>En se lançant dans cette démarche de modification du PLU, les objectifs sont d'améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation et de permettre le changement de destination de huit constructions dans les zones agricoles ou naturelles. Le dossier expose méthodologiquement les problématiques et modifications apportées au document. Un avant-projet nous avait été proposé à lecture, sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 20 juin 2022. Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter.</p> <p><b>1- Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLU</b> Sur ce point, la présente notice explicative a répondu à l'ensemble des remarques présentées dans notre premier avis. La lecture du règlement modifié appelle toutefois une petite remarque sur une erreur d'écriture passée inaperçue en première lecture : Le deuxième alinéa de l'article 1.1.1 stipule qu'en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.1. une lecture restrictive entrainerait le refus de toutes les constructions listées aux 1.2.2 à 1.2.10. Une écriture mieux adaptée pourrait être : « en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 ».</p> <p><b>2- Adaptations et améliorations du zonage du PLU</b> La création des deux secteurs Nt à vocation d'activités touristiques doit être considérée comme la création de deux secteurs supplémentaires de taille et</p>	<p>Il est profité de cet avis général pour préciser qu'une actualisation de la partie annexe des servitudes d'utilité publique doit être actualisé et complété par l'introduction de l'arrêté de classement de la chaufferie bois décheté de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur : intégration de la servitude relative aux canalisations de transport et de distribution de chaleur et de froid par application des articles L.721-1 et suivants du code de l'énergie.</p> <p>La remarque doit effectivement être prise en considération pour éviter l'inexactitude induit par la rédaction actuelle de l'article 1.1.1.</p> <p>La présente procédure a bien fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF.</p>	<p>Annexe Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>Règlement</p>

	<p>de capacité d'accueil limitées et à ce titre, la consultation de la CDPENAF sera nécessaire.</p> <p>La notice n'explique toujours pas la nécessité d'un zonage Nt d'une telle superficie, alors que seuls des sanitaires de moins de 50m<sup>2</sup> seront éventuellement autorisés. L'implantation de ce type de bâtiment serait préférable à tour proximité des constructions existantes plutôt qu'en plein champ. Le secteur Nt devrait être limité à sa moitié sud.</p> <p>Concernant le point relatif à la diminution de la zone agricole protégée, au regard des arguments ayant prévalu à l'instauration de la protection initiale, des arguments exposés dans la notice complétée et du caractère mineur de la diminution de la zone Ap, il apparaît que la protection souhaitée des paysages locaux, notamment de la vallée de la Dordogne, reste entière.</p> <p><b>3- Ajout de la possibilité de changements de destinations en zones agricole et naturelle</b></p> <p>Lors de notre premier avis, nous avons signalé que pour fiabiliser juridiquement la procédure, il serait utile d'apporter certains éléments de compréhension et de contexte pour chaque bâtiment nouveau identifié : zonage dans le PLU, suffisance ou prise en compte de la défense incendie, superficie (approximative) de chaque bâtiment et connaître le nombre de logements autorisés.</p> <p>Ces informations, notamment les superficies et nombre de logements autorisés n'ont pas été apportées. Certains bâtiments de grand volume sont susceptibles d'abriter plusieurs logements, augmentant ainsi le risque et la pression sur les réseaux.</p> <p>Par ailleurs, la liste des bâtiments pouvant changer de destination n'a pas été mise à jour dans le règlement (page 173). La destination vers laquelle sera autorisé chaque changement de destination devra être incluse dans ce tableau.</p>	<p>Cette observation est à croiser avec celles des porteurs de projet qui, durant l'enquête publique, ont demandé à intégrer une plus grande surface encore de secteur Nt. A ce titre, la proposition faite lors de la notification du projet et lors de l'enquête publique paraît être juste et s'inscrire dans une ligne de consensus.</p> <p>Il est pris bonne note de l'avis relatif au secteur Ap de Pineuilh.</p> <p>Autant que possible des compléments seront apportés dans la version du document soumise à approbation.</p> <p>Cette erreur matérielle sera corrigée dans la version du document soumise à approbation.</p>	<p>Non</p> <p>Non</p> <p>Annexe des constructions autorisées à changer de destination</p> <p>Liste des constructions intégrée au règlement écrit</p>
<b>REGION NOUVELLE AQUITAINE</b>			
	<p>(...)</p> <p>Je vous informe que le Conseil Régional ne rendra pas d'avis sur ce dossier.</p>	<p>Il est pris bonne note de cet avis.</p>	<p>Non</p>

**INAO**

	<p>(...) Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :</p> <p>Les modifications concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi sans incidence sur les espaces agricoles à vocation de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine ;</li><li>- Des adaptations et améliorations du zonage du PLUi :</li></ul> <p>L'intégration de la parcelle AL111 dans le hameau de la Rouquette à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt en zone naturelle est sans incidence car cette parcelle se situe hors AOC.</p> <p>La correction afin d'identifier l'activité d'hébergement touristique existante dans le secteur de la Carreterie sur la commune de Pineuilh en zone Nt permet une clarification du zonage au niveau du règlement graphique pour cette structure.</p> <p>L'ajout d'un secteur Nt sur la parcelle D388 pour répondre à une activité touristique réduite sur la commune de Saint-Avit Saint-Nazaire afin de permettre la réalisation d'équipements sanitaires a une incidence limitée sur l'aire parcellaire délimitée AOC (environ 2000 m<sup>2</sup>) sans effet de mitage car la parcelle est située en bordure de l'aire délimitée en AOC.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'identification de huit constructions susceptibles de changement de destination : certains des bâtiments identifiés se situent à proximité d'espaces viticoles cultivés en AOC. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la CDPENAF à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.</li></ul> <p>Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.</p>	Il est pris bonne note de cet avis.	Non
--	--	-------------------------------------	-----

**CDPENAF DE LA GIRONDE**

	<p>La CDPENAF précise qu'elle est une commission départementale, et qu'elle n'est donc compétente que pour les communes du département concerné. Elle n'émet en ce sens pas d'avis sur la modification apportée sur le changement de zonage à Port Sainte-Foy et Ponchapt.</p>		
--	--	--	--

	<p>La commission n'émet pas de remarques sur les autres secteurs situés sur les communes de Pineuilh et de Saint-Avit Saint-Nazaire.</p> <p>En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF s'interroge sur l'application de l'article 1.2.2 dans l'hypothèse d'une création d'exploitation agricole. Cet article devrait être complété ou modifié considérant que la règle prévue vise une implantation par rapport à du bâti existant.</p> <p>Sur la rédaction de l'article 1.2.4, la CDPENAF fait remarquer que l'article L.151-11 du code de l'urbanisme mentionne que les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'article 1.2.4 devrait être modifié en ce sens.</p> <p>Par ailleurs, et bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer au stade du document de planification sur l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF prend acte de la liste des 8 bâtiments identifiés qui viennent s'ajouter aux 30 bâtiments qui figurent déjà au PLU en vigueur. Elle s'interroge toutefois sur le bâtiment numéroté 33 qui, s'il s'agit d'une ruine, ne devrait pas pouvoir bénéficier d'une telle procédure. La commission précise qu'elle sera amenée à émettre un avis conforme au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sur les actes d'urbanisme relatifs aux projets, situés en zone agricole, qui comprendront ledit changement de destination. Elle indique qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments situés en zone N seront quant à eux soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</p> <p>Un changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle. Il est enfin rappelé que le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Exploitation agricole et forestière</li> <li>2- Habitation</li> <li>3- Commerce et activités de service</li> <li>4- Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>5- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ol> <p>Avis favorable assorti d'observations.</p>	<p>En ce qui concerne l'article 1.2.2, un dispositif dérogatoire pourrait effectivement être envisagé dans le cas d'une création d'une nouvelle exploitation.</p> <p>Cette remarque rejoint celle de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne. Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Concernant le bâtiment numéroté 33, autorisé préalablement à changer de destination, une supervision par la CDPENAF lors d'une éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme permettra de clarifier la possibilité ou non à le faire changer de destination.</p>	<p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Non</p>
--	--	--	--



**MODIFICATION N°1 DU PLU  
ET DE MISE EN PLACE DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS  
DES MONUMENTS HISTORIQUES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN (33)**

---

**Enquête publique unique**

**Du lundi 05 juin au mercredi 05 juillet 2023**

**Rapport d'enquête publique**

---



## Sommaire

<b>1</b>	<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Projets soumis à enquête publique unique</b>	<b>3</b>
2.1	Cadre général du projet	3
2.2	Objet de l'enquête publique	4
2.3	Cadre juridique de l'enquête, les textes législatifs et réglementaires	5
2.4	Présentation des projets soumis à enquête publique unique	5
2.5	Contenu des dossiers soumis à enquête publique unique	6
<b>3</b>	<b>Organisation et déroulement de l'enquête publique</b>	<b>8</b>
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	8
3.2	Arrêté et avis d'enquête publique	8
3.3	Visite des lieux et réunion avec le pétitionnaire	8
3.4	Les mesures de publicité	8
<b>4</b>	<b>Déroulement de l'enquête publique</b>	<b>9</b>
4.1	Les permanences en mairie et à la CCPF	9
4.2	Le dossier d'enquête publique unique	10
4.3	Modalités de dépôt des observations	12
4.4	Réunions publiques	12
4.5	Incident relevé au cours de l'enquête	13
4.6	Bilan et relevé des observations	13
4.7	Les thématiques abordées par les observations	19
4.8	Clôture de l'enquête publique et modalités de transfert des dossiers et des registres	19
<b>5</b>	<b>Les avis des personnes publiques associées sur la modification n°1 du PLUi</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Réponses aux observations et questions émises lors de l'enquête publique unique</b>	<b>22</b>
6.1	Concernant les demandes de reclassement des parcelles non constructibles en zone constructible	22
6.2	Concernant les demandes de changement de destination	22
6.3	Concernant les PDA	23
6.4	Concernant la prise en compte de projets économiques	24
6.5	Concernant la réalisation d'un projet photovoltaïque	26
6.6	Concernant la gestion des eaux usées en assainissement non collectif	27
6.7	Concernant l'ajout d'une servitude spécifique relative à la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue	27
6.8	Concernant les défauts de forme et d'identification des documents constitutifs du PLUi	27
<b>7</b>	<b>Annexes</b>	<b>29</b>

## 1 Préambule

Le commissaire enquêteur mandaté par le Tribunal Administratif de Bordeaux pour mener l'enquête publique unique sur la modification n°1 du PLUi et la mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Foyen (CCPF), souhaite en introduction de ce rapport, avertir le lecteur de son contenu et aussi dans le cadre de la mission qui lui est confiée auprès du public, de la recherche systématique d'impartialité dans ses analyses comme dans ses conclusions. Un rapport d'enquête analyse le dossier soumis à l'enquête publique et présenté par le pétitionnaire (ici la CCPF), éventuellement épaulé sur des sujets pointus du projet par des professionnels experts. Il relate aussi son déroulement et comporte une étude des observations recueillies du public durant l'enquête. Il intègre les avis des services et collectivités consultés, mais aussi de l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE). In fine, les questions du public sont retransmises par le commissaire enquêteur, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse, au responsable du projet (Président de la CCPF) : celui-ci apporte les réponses aux questions reçues du public via le commissaire enquêteur, sous forme d'un mémoire.

Le commissaire enquêteur s'est attaché à ce que le public dispose d'une information complète et accessible en tout lieu et à toute heure. L'accès numérique à la consultation et au téléchargement de toutes les pièces du dossier d'enquête publique a été rendu possible depuis le site internet de la CCPF. Un registre dématérialisé a permis au public d'exprimer ses observations via une adresse électronique, en complément du dossier et registre déposés dans les 20 communes de la CCPF, ainsi qu'à la CCPF définie comme siège de l'enquête. Le commissaire enquêteur s'est attaché, également, à recevoir le public qui s'est présenté lors des cinq permanences qui se sont tenues dans le respect de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Il lui a apporté les réponses disponibles et a transmis, à l'issue de l'enquête, les observations et questions au pétitionnaire sous forme d'un procès-verbal de synthèse. A la demande du commissaire enquêteur, ce dernier a apporté des réponses aux questions du public, et à celles du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a aussi mission de donner son avis propre « conclusions motivées et avis » en s'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête publique, sur l'analyse des observations du public et les avis des services et collectivités consultés. Il doit justifier cet avis global en suivant strictement les directives législatives et réglementaires et en s'en tenant aux seuls faits scientifiquement vérifiés.

L'avis du commissaire enquêteur ne peut pas être uniquement le résultat d'un simple décompte du nombre d'avis favorables et défavorables au projet recueillis pendant l'enquête, mais doit découler d'une analyse multicritères : l'obligation d'émettre une conclusion motivée sur le projet soumis à enquête doit, toujours, se baser sur l'intérêt général de l'opération envisagée, fondement de l'action publique et non sur les intérêts particuliers, d'une personne ou d'un groupe de personnes, qui pourraient soutenir certaines observations ou requêtes. Il s'agit ainsi d'un avis indépendant, neutre, potentiellement différent du point de vue du maître d'ouvrage ou de celui majoritaire dans le public qui s'est exprimé. Les fondements sur lesquels le commissaire enquêteur motive ses conclusions lui permettent d'émettre un avis pouvant être favorable, favorable avec réserves, ou défavorable, destiné à guider l'autorité décisionnelle.

## 2 Projets soumis à enquête publique unique

### 2.1 – Cadre général du projet

Cette enquête publique unique porte sur la modification n°1 du PLUi de la CCPF et sur les projets de PDA des monuments historiques.

Le PLUi de la CCPF a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 novembre 2019. La modification n°1 du PLUi a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 15 février 2022. Les objectifs sont d'améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation et de permettre le changement de destination de huit constructions en zones agricole et naturelle. Il introduit également l'ajout de deux secteurs touristiques, un à Saint-Avis-Saint-Nazaire (nouveau projet pour une activité réduite d'accueil touristique (tentes) comprenant la construction de sanitaires sur 50 m<sup>2</sup>) et un à Pineuilh (déjà existant, oublié dans le PLUi de 2019 ; il s'agit d'une régularisation).

D'après le mémoire en réponse transmis par la CCPF, « *le travail préalable, réalisé par les communes et compilé par la Communauté de Communes, a mis en avant un certain nombre de demandes émanant aussi bien des communes elles-mêmes que des particuliers, qui ne pouvaient s'inscrire dans la procédure engagée. C'est notamment le cas de demandes de terrain constructible en milieu rural (zone A ou N) pour les particuliers, ou de changement d'orientations de développement souhaité par la commune de Massugas. Ce type de demande nécessite un autre type de procédure d'évolution du PLUi (révision...), ce qui ne correspondait pas à l'objectif immédiat de la Communauté de Communes* ».

Concernant le recueil des possibilités de changement de destination, la CCPF indique que « *un travail collaboratif a été mis en œuvre entre le Vice-Président en charge de l'Urbanisme à la Communauté de Communes du Pays Foyen, José Bluteau, et chacune des communes. Ainsi, sans être à ce stade exhaustif, ce travail a permis de recenser les projets de particuliers connus des communes, et de faire remonter ces demandes auprès de la Communauté de Communes à partir du moment où les réseaux sont présents, et où le bâti considéré a une valeur patrimoniale* ».

En ce qui concerne les projets de PDA (prescrite par la délibération communautaire 2023/13 du 22 février 2023), la CCPF mentionne que « *les communes ont été volontaires ou non pour procéder à la mise en œuvre de Périmètres Délimités des Abords, en collaboration avec les services de la DRAC. Ce projet était déjà lors de la précédente révision du PLUi mais n'avait pu aboutir à temps pour pouvoir être incorporé dans une enquête publique conjointe. La Communauté de Communes a donc souhaité profiter de la présente procédure de modification du PLUi pour faire aboutir ce projet attendu depuis de nombreux mois par les communes concernées.* »

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Cette modification n°1 du PLUi de la CCPF a été réalisée en étroite collaboration avec la DDTM, la CCPF et le représentant de chacune des communes. Dans l'avis de la DDTM, il est indiqué « *un avant-projet nous avait été proposé à lecture sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 22 juin 2022. Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter* ».

En outre, un cadrage préalable de l'ensemble des évolutions du PLUi demandées par les communes a été réalisé afin de définir la procédure d'évolution du PLUi adaptée et seules celles relevant d'une modification de droit commun ont été retenues. Celles relevant d'autres procédures d'évolution du PLUi ont été écartées.

La méthode de construction de la modification n°1 du PLUi par la CCPF, en appui avec les services de l'Etat, mais également avec les représentants de chaque commune, atteste d'une démarche participative élargie et d'une volonté affirmée d'aboutissement de cette modification dans les meilleures conditions.

En ce qui concerne les projets de PDA des monuments historiques, cette démarche a été pilotée par le service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde. Il vise à substituer le périmètre de protection composé d'un rayon de 500 m (servitude AC1) autour du monument historique par un nouveau périmètre.

## **2.2 – Objet de l'enquête publique**

À la suite de l'approbation du PLUi de la CCPF en 2019, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document de planification et son caractère opposable aux demandes d'urbanisation. La procédure de modification n°1 du PLUi a ainsi été engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires (évolutions des règlements écrit et graphique).

En outre, huit possibilités de changement de destination en zones A et N sont ajoutées par rapport aux changements de destination déjà identifiés dans le PLUi de 2019.

A la demande de certaines communes (Eynesse, Listrac-de-Durèze, Margueron, Massugas et Pellegrue), des projets de PDA des monuments historiques ont été définis et sont donc soumis à enquête publique.

## 2.3 – Cadre juridique de l'enquête, les textes législatifs et règlementaires

L'enquête a été réalisée dans les conditions et forme prévues par :

- L'arrêté en date du 10 mai 2023 prescrivant l'enquête publique, confirmant la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif et définissant les modalités de déroulement de l'enquête ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles :
  - Les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
  - L'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réformes des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;
- La décision du Tribunal Administratif en date du 17 avril 2023 désignant le commissaire enquêteur ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur des personnes retenues par l'arrêté préfectoral du 05 décembre 2022 ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- L'arrêté du 05 janvier 2011 établissant la liste des journaux, autres que le Journal Officiel, habilités à recevoir l'insertion des annonces légales par les lois et règlements pour la validité et la publicité des procédures.

Le déroulement de la présente enquête est conforme à l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, à savoir :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15. »

## 2.4 – Présentation des projets soumis à enquête publique unique

Trois types d'évolution sont inscrits dans la modification n°1 du PLUi :

1. Adaptations et améliorations rédactionnelles du règlement écrit du PLUi, notamment pour les zones A et N : clarification des règles édictées, assouplissement de certaines règles existantes et instauration du permis de diviser ;
2. Adaptations et améliorations du zonage du PLUi : reclasser une parcelle de A en N (correction d'une erreur matérielle à Port Sainte Foy et Ponchapt), améliorer l'intégration et l'encadrement des projets touristiques (site d'hébergement touristique existant qui n'a pas été pris en compte dans le PLUi de 2019 à Pineuilh et nouvelle activité réduite d'accueil touristique à Saint Avis Saint Nazaire ; réalisation de sanitaires sur 50 m<sup>2</sup>) et adapter un secteur Ap (Pineuilh) ;
3. Ajout de huit possibilités de changement de destination en zones agricoles et naturelles : sept destinés à de l'habitation et un pour de l'hébergement touristique.

Sept monuments historiques font l'objet d'une proposition de projet de PDA des monuments historiques (certains intéressent parfois plusieurs communes) par l'architecte des Bâtiments de France : 2 châteaux (propriétaires privés), une halle et 4 églises (affectataires domaniaux : communes) :

1. L'église Saint-André et la halle sur la commune de Pellegrue ;
2. Le château du Puch-de-Gensac sur les communes de Pellegrue, Auriolles et Lustrac-de-Durèze ;
3. L'église Notre-Dame sur la commune de Massugas ;
4. L'église Saint-Martin sur la commune de Margueron ;
5. L'église Saint-Barthélémy sur les communes de Lustrac-de-Durèze et Pellegrue ;
6. Le château du Barrail sur les communes d'Eynesse et de Saint-Avis-de-Soulège.

Dans le périmètre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords (article L.621-32 du code du patrimoine). L'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France n'est donc plus régi par le principe de co-visibilité mais s'applique sur la totalité des travaux dans ce périmètre.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime qu'il est justifié de faire évoluer un document de planification à la suite de sa mise en œuvre de façon à faciliter son usage et à améliorer son opposabilité aux demandes d'autorisation d'urbanisation. Les documents constitutifs du PLUi de la CCPF se doivent d'être au service de l'aménagement de son territoire (renforcement réglementaire des outils à disposition, prise en compte des enjeux locaux, etc.), tout en sachant s'adapter à son contexte et en apportant de la souplesse. C'est dans cet esprit que la modification n°1 a été élaborée.


Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public. Il en est de même pour le dossier relatif aux projets de PDA.

## **2.5 – Contenu des dossiers soumis à enquête publique unique**


L'ensemble des pièces présentes dans les dossiers 1 et 2 est détaillé ci-dessous :

- **Dossier 1 – Modification n°1 du PLUi**
  - Notice explicative
  - Zonages modifiés
  - Règlement modifié
  - Annexe 1.4 modifiée
  - Dossier cas par cas
  - Avis des personnes publiques associées
- **Dossier 2 – Mise en place des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques**
  - Porté à connaissance du 12/01/2023
  - Délibération communautaire n°2023/13
  - Cartographie des PDA

Dossier d'enquête publique - PLUi - PDA



Documents à télécharger relatifs à la :



Arrêté Enquête publique

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Foyen

Notice Explicative

Zonages modifiés :

- [PLUi CdtC modif](#)
- [PLUi Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt modif](#)
- [PLUi Aurillies modif](#)
- [PLUi Les-Lèves-et-Thoumevraques modif](#)
- [PLUi Pineuilh nord modif](#)
- [PLUi Pineuilh sud modif](#)
- [PLUi Biocaud modif](#)
- [PLUi Saint-Avit-Saint-Nazaire modif](#)
- [PLUi Saint-Quentin-de-Caplong modif](#)

Règlement modifié

Modification de règlement

Annexe modifiée

Annexe modifiée

Cas par cas

Saisine Pays Foyen

Avis des personnes publiques associées

Avis des PPA

Périmètre des abords délimités des monuments historiques

Télécharger les éléments du dossier

Registre numérique des observations et réclamations

Télécharger le registre

Pour en savoir plus :

- Contactez le service urbanisme de la Communauté de Communes du Pays Foyen : [urbanisme@paysfoyen.fr](mailto:urbanisme@paysfoyen.fr)
- Téléchargez l'avis d'enquête au format PDF

Retour

ACQUÊLE PUBLIC

### 3 – Organisation de l'enquête publique

#### 3.1 – Désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a été effectuée conformément à la décision du Tribunal Administratif en date de 17 avril 2023 (E23000044/33) à partir de la liste des commissaires enquêteurs établie le 05 décembre 2022 en Gironde.

#### 3.2 – Arrêté et avis d'enquête publique

L'arrêté, en date du 10 mai 2023, ainsi que l'avis d'enquête publique ont été rédigés par les services de la Communauté de communes du Pays Foyen à la suite à la consultation des services de la DDTM et du commissaire enquêteur pour l'organisation de l'enquête publique (cf. annexes 1 et 2).

#### 3.3 – Visite des lieux et réunion avec le pétitionnaire

Une réunion avec la CCPF a été organisée en visio le 10 mai 2023 de 14h à 16h. La CCPF était représentée par Laurie Villenave (chargé de mission, service urbanisme) et Christophe Chaluleau (directeur général des services). Monique Bourland (suppléante) et Françoise Bazalgette-Moirot (commissaire enquêteur) étaient également présentes. L'ordre du jour de cette réunion était de définir les moyens de publicité, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et la présentation de la modification n°1 du PLUi. Un temps a été réservé en fin de réunion afin de répondre à l'ensemble des questions posées par les différentes parties. Les enjeux de cette modification ont été appréhendés et les explications suffisantes.

Une visite de terrain a été organisée avec M. Pitron, propriétaire du château du Puch-de-Gensac afin d'identifier les points de vue autour de ce monument historique.

#### 3.4 – Les mesures de publicité

##### 3.4.1 – Mairies et Communauté de communes du Pays Foyen

La Communauté de communes du Pays Foyen, ainsi que les 20 mairies, ont publié l'avis **par voie d'affichage** 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci (cf. annexe 3).

##### 3.4.2 – Site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen

Dans les mêmes conditions de délai, l'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le **site internet** à l'adresse suivante : [www.paysfoyen.fr](http://www.paysfoyen.fr).

##### 3.4.3 – Les journaux officiels

Toutes les personnes intéressées par le projet ont été informées de la réalisation de cette enquête publique ainsi qu'en font foi **les insertions dans les journaux** « Sud-Ouest Dordogne et Gironde », « Le Résistant » et « Le Démocrate » conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement. La Communauté de communes du Pays Foyen tient à disposition l'ensemble des attestations concernant la publication dans les journaux officiels (cf. annexe 4).

Journal	Edition
Sud-Ouest (Dordogne et Gironde)	17/05/2023 et 06/06/2023

Le Résistant	18/05/2023 et 08/06/2023
Le Démocrate	18/05/2023 et 08/06/2023

### 3.4.4 – Sur les territoires communaux

Les communes ont procédé à **un affichage au niveau des entrée/sortie de chaque commune sur l'axe le plus important (2 panneaux/commune)**, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, visible depuis la voie publique. Il est conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2021. Il a également été procédé à un affichage au format A3 dans des lieux de passage (écoles, salles des fêtes, panneaux d'affichages, etc.).

La Communauté de communes du Pays Foyen tient à disposition l'ensemble des plans indiquant les points d'implantation et les photographies relatives à ces derniers.

Certaines mairies ont également annoncé la tenue de cette enquête publique sur Facebook, notamment la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire, sur les panneaux d'affichage lumineux (Pineuilh et Pellegrue).

### 3.4.5- Consultation en préalable dossier 2 (PDA)

Suivant l'article R621-93, alinéa IV du code du patrimoine, « Préalablement à cette enquête, le commissaire enquêteur consultera pour chacun des monuments historiques concernés, le propriétaire ou l'affectataire domanial ».

Le commissaire enquêteur a donc envoyé des mails à chacun de ces propriétaires ou affectataires domaniaux en préalable de la tenue de l'enquête publique :

- Mairie de Pellegrue : église Saint André et halle ;
- M. Michel Pitron, propriétaire du château du Puch-de-Gensac, commune de Pellegrue ;
- Mairie de Massugas : église Notre-Dame ;
- Mairie de Margueron : église Saint-Martin ;
- Mairie de Lustrac-de-Durèze : église Saint-Barthélémy ;
- M. Bonneau (gestionnaire) et M. Foussard (propriétaire) du château du Barrail, commune d'Eynesse.

Les accusés de réception sont donnés en annexe 5.

### 3.4.6- Conclusion

Les modalités de l'enquête ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R. 123-14 du code de l'environnement et l'article R621-93 alinéa IV du code du patrimoine ; **la procédure légale a été normalement suivie.**

## 4 – Déroulement de l'enquête publique

### 4.1 - Les permanences en mairie et à la CCPF

Lors de chacune des cinq permanences, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public. Les permanences proposées ont été définies sur des jours de la semaine variés et des horaires différents dans la journée



afin de donner l'opportunité à chacun de participer à cette enquête, de le rencontrer et de déposer une observation sur les registres papier ou numérique.

Elles se sont tenues :

- Le lundi 05 juin 2023, de 9h à 12h ;
- Le lundi 12 juin 2023, de 14h à 16h ;
- Le jeudi 22 juin 2023, de 10h à 12h ;
- Le samedi 01 juillet 2023, de 9h à 12h ;
- Le mercredi 05 juillet, de 14h à 17h.

Le commissaire enquêteur a reçu la visite de 21 personnes durant ses cinq permanences.

## 4.2 - Le dossier d'enquête publique unique

### 4.2.1 - Mise à disposition du dossier

Le dossier d'enquête publique, composé du projet de modification n°1 du PLUi (dossier 1) et de la mise en place de périmètres délimités des abords des monuments historiques (dossier 2), des avis réglementaires, des pièces administratives, de l'avis de l'autorité environnementale (non soumission à évaluation environnementale), a été déposé sur le site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen le 05 juin 2023 (en version dématérialisée ; à l'adresse suivante : [www.paysfoyen.fr](http://www.paysfoyen.fr), rubrique « Cadre de vie – Environnement » puis « Plan Local d'Urbanisme intercommunal ») et a été disponible en version papier le même jour pour le public dans les 20 mairies du territoire à la Communauté de communes du Pays Foyen, ainsi qu'au siège de celle-ci.

Il a été mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture des dites mairies et de la communauté de communes, et durant toute la durée de l'enquête publique (**31 jours**).



Le site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen a permis à toute personne de connaître les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique : avis d'enquête publique mis en ligne.

# Modification n°1 du PLUi et mise en place de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques Communauté de communes du Pays Foyen (33)

https://www.paysfoyen.fr/article\_409\_1\_avis-d-enquete-publique---urbanisme\_fr.html

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ÉCONOMIE CADRE DE VIE ENVIRONNEMENT VIE PRATIQUE ENFANCE JEUNESSE TOURISME SPORT, CULTURE & LOISIRS

## Avis d'enquête publique - urbanisme

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°01 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN ET AU PROJET DE MISE EN PLACE DES PERIMETRES DES ABORDS DELIMITES DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Le public est informé que par arrêté n° AR-URBA-33-324-2022-569 en date du 23/08/2022, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°01 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen.

Le public est informé que par délibération communautaire n°2023/013 en date du 22/02/2023 le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen a arrêté le projet de mise en place de périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes suivantes: Eynesse, Listrac de Durèze, Margueron, Massugas, Pellegrue et soumis à enquête publique.

À cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E23000044/33 du 17/04/2023, a désigné Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT, Ingénieur d'études - Géologue et urbaniste, en qualité de commissaire-enquêtrice.

Pendant toute la durée de l'enquête, **du lundi 05 juin à 9h00 au mercredi 05 juillet 2023 à 17h00**, les dossiers d'enquête et les registres préalablement ouverts, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, seront déposés au **siège de l'enquête, situé au 2 Avenue Georges Clemenceau 33220 Pineuilh** ainsi que dans les mairies des vingt communes de la Communauté de communes du Pays Foyen et tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance des dossiers et consigner leurs observations et propositions :

- Sur l'un des 21 registres d'enquête, disponibles au siège de l'enquête et dans chaque mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.
- Par correspondance adressée à l'attention de la Commissaire-enquêtrice, Communauté de communes du Pays Foyen, 2 Avenue Georges Clemenceau -BP 74-33220 PINEUILH. Elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.
- Les adresser par écrit à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen (adresse mentionnée ci-dessus).
- Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à l'enquête : plui@paysfoyen.fr

Les observations et les propositions reçues par voie électronique seront consultables pendant l'enquête sur le site de la Communauté de Communes du Pays Foyen à la rubrique urbanisme: www.paysfoyen.fr

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de Communes. Il sera en outre disponible sur le site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen à l'adresse suivante: www.paysfoyen.fr et sur un poste informatique au siège de l'enquête 2 avenue Georges Clemenceau 33220 PINEUILH.

La commissaire-enquêtrice recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions au siège de l'enquête 2 Avenue Georges Clemenceau 33220 PINEUILH et dans les mairies de plusieurs communes aux jours et heures mentionnés ci-après :

Communauté de Communes du Pays Foyen	2 Avenue Georges Clemenceau, 33220 PINEUILH	Lundi 05/06/2023	09h00 -12h00
Mairie de Saint Avit Saint Nazaire	27 Rue des Ecoles, 33220 SAINT AVIT SAINT NAZAIRE	Lundi 12/06/2023	14h00 -16h00
Mairie d'Eynesse	46 Le Bourg, 33220 EYNESSE	Jeudi 22/06/2023	10h00 -12h00
Mairie de Pellegrue	7 Place du 8 Mai 1945, 33790 PELLEGRUE	Samedi 01/07/2023	09h00 -12h00
Communauté de Communes du Pays Foyen	2 Avenue Georges Clemenceau, 33220 PINEUILH	Mercredi 06/07/2023	14h00 -17h00

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice transmettra à Monsieur le Président de la Communauté de communes, dans un délai d'un mois, son rapport ses conclusions motivées et avis, qui seront mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique ainsi que sur son site internet.

Au terme de l'enquête, le projet de modification n°01 du PLU I ainsi que le projet de mise en place des périmètres délimités des abords des monuments historiques seront soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays Foyen.

Le Président  
Pierre ROBERT

[Pour consulter le dossier d'enquête cliquez ici](#)

[Télécharger l'avis d'enquête au format PDF](#)

**Un poste informatique fixe en accès gratuit a été mise à disposition du public au siège de la Communauté de communes Pays Foyen (2, avenue Georges Clémenceau – 33220 Pineuilh), aux jours et heures ouvrés d'accueil au public de celle-ci.**

#### 4.2.2 – Autres modalités prévues d’accompagnement

Toute personne a eu la possibilité de demander à ses frais, la **communication du dossier d’enquête publique** auprès de M. Pierre Robert, Président de la Communauté de communes du Pays Foyen.

Les informations relatives au dossier pouvaient être demandées pendant l’enquête publique à la Communauté de communes du Pays Foyen : **une interlocutrice privilégiée** (Laurie Villenave, [urbanisme@paysfoyen.fr](mailto:urbanisme@paysfoyen.fr) service Urbanisme), était identifiée sur le site de la communauté de communes, sur la page dédiée à cette enquête publique.

#### 4.3 – Modalités de dépôt des observations

Pendant toute la durée de l’enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur les registres papiers d’enquête publique, à feuillets cotés non mobiles et paraphés par le commissaire enquêteur le 24 mai 2023, suffisamment en avance pour que la communauté de communes puisse assurer la distribution auprès des 20 communes avant le début de l’enquête publique. Les registres ont été ouverts par chaque maire, ainsi que le président de la communauté de communes, avant le début de l’enquête publique. Ils ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l’issue de l’enquête publique.

Le public a également pu adresser ses observations relatives au projet :

- Par voie postale, au siège de la Communauté de communes du Pays Foyen, avant la fin de l’enquête publique, à l’attention du commissaire enquêteur ;
- Par mail à l’adresse suivante : [plui@paysfoyen.fr](mailto:plui@paysfoyen.fr).

Les observations numériques ont été consultables durant toute l’enquête publique. Ce registre a également été fermé à la fin du dernier jour d’enquête publique.



Le commissaire enquêteur a procédé à un test à l’ouverture de l’enquête publique afin de s’assurer que l’adresse soit bien active. Une réponse positive de la part de la Communauté de communes du Pays Foyen lui a été transmise.

#### 4.4 – Réunions publiques

Aucune réunion publique n’a été organisée.

#### 4.5 – Incident relevé au cours de l'enquête

Aucun incident n'est à relever, l'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et en toute confidentialité pour chaque participant.

#### 4.6 – Bilan et relevé des observations

Trente-cinq observations ont été portées à l'attention du commissaire enquêteur tous types de supports confondus. Deux observations sont en doublon : A7/B14 et A11/B16.

##### 4.6.1 – Les observations déposées sur le registre papier (indice A)

Dix-sept observations ont été déposées dans les registres papiers.

#### Commune de Les Lèves-et-Thoumeyragues

Requérant	Observations
A1 - Mme Dessagnes (Saint Avit Saint-Nazaire) (Certificats d'urbanisme joints + courrier M. Basset, maire de Les Lèves-et-Thoumeyragues depuis 2008)	Demande que les parcelles AO74 et AO75 soient de nouveau classées en zone constructible. Elles étaient constructibles dans la carte communale de 2008. Puis en 2013, 2 CU opérationnels ont été obtenus. Le PLUi a classé les parcelles en zone N.
A2 - M. et Mme Queyreau (Les Lèves-et-Thoumeyragues)	Demande que les parcelles AP210, AP211 et AP210 soient classées en constructible.
A3 - M. Philip (Les Lèves-et-Thoumeyragues) (+ extrait cadastral)	Dispose d'un bâtiment agricole situé sur les parcelles AC415 et AC419 en zone habitée (hameau Les Bramants). Pas de repreneur pour son activité agricole.  1/Demande un changement de destination pour une habitation (présence de réseaux eau, électricité et téléphone). Potentiels acquéreurs.  2/Demande à ce que les parcelles nommées ci-dessus soient constructibles (avis favorable de M. le Maire).

#### Commune de Ligueux

Requérant	Observations
A4 - M. Tridat (Ligueux)	Demande le reclassement de la partie de la parcelle A741 (actuellement en zone A) en zone constructible

**Commune de Pellegrue**

Requérant	Observations
A5 - M. Coquet (Pellegrue) (+extraits cadastraux)	Demande un changement de destination pour une grange sur la parcelle ZV 147b en surface habitable
A6 - M. Mourgues (Massugas) (+ photo et plan Géoportail)	Demande le changement de destination d'une grange sur la parcelle ZN50 pour en faire un logement de gardien. Projet de développer un projet d'œnotourisme sur une propriété viticole et location des gîtes qui se trouvent dans la maison principale. Nécessité d'avoir un gardien sur place pour sécuriser les lieux car le propriétaire n'habite pas sur place (prévention des vols dans le secteur viticole)
A7 - Mme Laffitte (Landerrouat) (9 pages)	Dépôt d'un projet d'extension d'un site de vinification de la cave coopérative « Les vigneronns de Berticot-Gramant (Landerrouat).  Demande l'évolution du zonage existant afin de permettre l'extension nécessaire d'un site de vinification de la cave ainsi que la création de bâtiments de vinification et de stockage.
A8 - M. Boudens et Mme Robert (Pellegrue) (+extraits cadastraux)	Demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle ZE16
A9 - M. Jaën (Pellegrue) (+extraits cadastraux)	Demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle ZG27
A10 - Inconnu	1/Remarques et questionnement sur le PDA de Pellegrue. Le bourg et l'église sont visibles depuis la RD672, c'est tout le coteau qui apparait dans un seul panoramique. Ne comprend pas pourquoi on libère toute la limite sud avec des terrains très visibles (covoisibilité) et notamment dans le cadre de l'implantation d'un projet photovoltaïque par la mairie sur un terrain en cours d'acquisition (YC38).  2/Quid du projet d'emplacement réservé du dit parc photovoltaïque lancé par le conseil, voir délibération du 2 juin 2023 (parcelleYC38) ?

**Commune de Pineuilh**

Requérant	Observations
A11 - M. Teyssandier (Pineuilh)  (+extrait cadastral et photos)	<p>Demande un changement de destination pour un bâtiment, parcelle BX49 pour lequel aujourd'hui la destination n'est pas claire. Suivant le régime des impôts, ce bâtiment serait considéré comme un bâtiment agricole bien qu'ait servi il y a très longtemps comme une maison d'habitation.</p> <p>Le projet est de réaliser une habitation soit par un changement de destination (si considéré comme un bâtiment agricole) soit par une réhabilitation du bâti (ce qui serait autorisé par le règlement du PLUi).</p>

**Commune de Saint Avit-de-Soulège**

Requérant	Observations
A12 - M. Hospital (Saint Avit-de-Soulège)  (+extrait cadastral)	Demande un changement de destination d'un bâtiment pour en faire une habitation, parcelle B197

**Commune de Saint Avit Saint-Nazaire**

Requérant	Observations
A13 - M. et Mme Vaurigaud (Saint Avit Saint-Nazaire)	Demande que le bâtiment sur la parcelle A768 soit : 1/ identifié au cadastre et 2/ puisse changer de destination
A14 - M. Hasan et Mme Terrasson (Saint Avit Saint-Nazaire)	<p>Ils ont un projet d'implantation de tentes/ containers maritimes / chalets bois sur une partie de la parcelle D385 qui est en partie en zone verte protégée, ainsi que saturée lors des événements pluvieux.</p> <p>Demande que la partie haute de cette parcelle, ainsi qu'une partie des parcelles D438, D440 et D388 puisse accueillir leur projet.</p>
A15 - M. Albos (Saint Avit Saint-Nazaire)  (+3 plans)	1/Demande que son hangar de 75 m <sup>2</sup> sur la parcelle D958 puisse changer de destination (habitation pour ses parents)

	2/Demande que la parcelle D167 puisse autoriser la construction d'un hangar pour pouvoir stocker le matériel de son entreprise
--	--

#### Commune de Saint Philippe-du-Seignal

Requérant	Observations
A16 - M. et Mme Terrible	Demande que les parcelles A 41 et 1196 et A663 et 1199 deviennent constructibles

#### Commune de Saint Quentin-de-Caplong

Requérant	Observations
A17 - M. Robineau (Saint Quentin-de-Caplong)  (Courrier des propriétaires + 3 plans cadastraux)	Dépôt de deux demandes émanant de Mesdames Bachelot et Valade, habitante de la commune.  Demande que les parcelles AK77 et AK 126, situées en zone AH soient constructibles

#### 4.6.2 – Les observations déposées sur le registre dématérialisé (indice B)

Dix-sept observations ont été déposées dans le registre dématérialisé dont deux en doublons avec le registre papier (A7/B14 et A11/B16).

Requérant	Observations
B1 à B12 - M. Viau-Bounezou	Douze contributions relatives à :  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prise de connaissance du dossier d'enquête publique</li> <li>2. Identification des zonages modifiés</li> <li>3. Diverses orthographes de « intérêt collectif »</li> <li>4. Délibération de la modification n°1 du PLUi et organisation de l'enquête publique</li> <li>5. Diverses formulations de « bandes tampon »</li> <li>6. Renvoi du règlement écrit à l'annexe 1 incompréhensible</li> <li>7. Complétude du fascicule 1.4 Annexe patrimoine et changement de destination</li> <li>8. Liste d'essences locales pour les clôtures introuvable</li> <li>9. Largueur des « zones tampon » et proposition de rédaction</li> </ol>

	<p>10. Différences entre appellation des teintes fixées dans le nuancier RAL et dans le règlement écrit du PLUi</p> <p>11. Demande les PDA de 2019 à la Communauté de communes et s'interroge sur la prise de contact du commissaire enquêteur avec les propriétaires ou affectataire domanial des monuments historiques bénéficiant d'un projet de PDA dans la modification n°1 du PLUi</p> <p>12. Attire l'attention sur des erreurs matérielles du règlement proposé à l'enquête publique</p>
B13 - M. Jauregui (Pineuilh)	<p>1/Indique une non-conformité concernant la gestion des eaux usées entre le règlement du PLUi et le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation</p> <p>2/Demande le changement de zonage des parcelles 363, 359, 194 et 190. Elles étaient constructibles (zone UC). Aujourd'hui, dans le document opposable, elles sont en zone A.</p>
B14 - Mme Laffitte (Lauderrouat)	Cf. 3.3 - A7
B15 - Mme Collins et M. Inden (Auriolles) Plan cadastral + plan projet + photos)	Demande un changement de destination pour une dépendance (parcelle 67, commune d'Auriolles) qui était une habitation pour en faire une habitation
B16 - M. Teyssandier (Pineuilh)	Cf. 3.4 - A11
B17 - M. Todesco (Pellegrue) (+plan cadastral + photos)	Demande un changement de destination de ses dépendances agricoles (150 m <sup>2</sup> ), parcelle ZL35 (Pellegrue) afin d'augmenter la surface habitable

#### 4.6.3 – Les observations orales

21 personnes se sont déplacées lors des permanences. Certaines ont déposé des observations sur les registres ou par courrier (et ne sont pas détaillées ici) et d'autres n'ont pas souhaité inscrire une observation/demande car une réponse leur a été apportée en permanence par le commissaire enquêteur. Il s'agit de :

- Une personne est venue se renseigner sur la hauteur autorisée dans le PLUi pour un mur sur une limite séparative. Le règlement mis à enquête publique a été consulté et la réponse obtenue par l'intermédiaire du commissaire enquêteur a été claire et suffisante ;
- Onze personnes sont venues demander un reclassement en zone constructible de leur(s) parcelle(s) en zones A ou N dans le PLUi opposable. Le commissaire enquêteur leur a indiqué que la modification n°1 ne pouvait pas répondre à leurs demandes mais que lors de la révision générale du PLUi, ils pourraient présenter de nouveau leurs requêtes ;



- Une personne souhaitait connaître les nouveaux droits à construire en zone A relatifs aux possibilités d'extension et d'annexes. Le règlement soumis à enquête publique a été consulté et le commissaire enquêteur lui a exposé les nouvelles possibilités. Les explications ont été claires et suffisantes.

#### 4.6.4 – Les observations envoyées par courrier (indice C)

Une observation a été envoyée par courrier à la CCPF.

Requérant	Observations
C1 - M. Pitron (propriétaire du château du Puch-de-Gensac à Pellegrue)	M. Pitron propose un autre projet de PDA pour le château du Puch de Gensac que celui proposé dans l'enquête publique. Il acte le projet de PDA mis à enquête publique qu'il complète en partie ouest (sur la commune d'Auriolles) en reprenant en partie le périmètre actuel de protection au titre des abords des monuments historiques (R500).

#### 4.6.5 – Les observations envoyées sur la boîte mail personnelle du commissaire enquêteur (indice D)

Deux observations ont été envoyées sur la boîte personnelle du commissaire enquêteur. Il s'agit de M. Bonneau (gérant du château du Barrail à Eynesse) et de la CCPF.

Requérant	Observations
D1 - M. Bonneau (gérant du château du Barrail à Eynesse ; rencontre avec M. Bonneau en permanence (22/07), proposition d'un nouveau projet de PDA lors de notre rencontre en accord avec M. Foussard, propriétaire)	En accord avec le propriétaire du château du Barrail (M. Foussard), M. Bonneau propose un autre projet de PDA pour ce château. Ce nouveau PDA proposé lors de la permanence du 22 juin par M. Bonneau conserve le PDA tel que proposé, auquel s'ajoutent, au nord, les surfaces identifiées dans le périmètre actuel de protection au titre des abords de monuments historiques (R500 ; ⊗), ainsi que les parcelles s'étendant vers la Dordogne (⊗⊗ ; voir pièce jointe au mail). Ces dernières sont incluses dans le PPRI, en zones rouge et rouge clair. Si elles se révèlent inconstructibles au travers du PPRI alors M. Bonneau ne souhaite pas qu'elles soient incluses dans le nouveau projet de PDA demandé par ses soins.
D2 - Communauté de communes Pays Foyen	Demande de l'ajout d'une servitude d'utilité publique concernant les réseaux de chaleur et de froid pour la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue

#### 4.7 – Thématiques abordées par les observations

Les thématiques abordées par les observations sont les suivantes :

- Demande de reclassement de parcelles en zones A ou N dans le document opposable en zones constructibles (A1, A2, A3, A4, A15, A16, A17 ; B13) ;
- Demandes de changement de destination (A3, A5, A6, A8, A9, A11/B16, A12, A13, A15, B15, B17) ;
- Modification des PDA proposés dans la procédure soumise à enquête publique (C1, D1) ;
- Demande d'intégration de projets économiques (A7/B14, A14) ;
- Réalisation d'un projet photovoltaïque (A10) ;
- Gestion des eaux usées dans le règlement écrit (B13) ;
- Ajout d'une servitude spécifique relative à la chaufferie à bois décheté de Pellegrue (D2) ;
- Défauts de forme et d'identification des documents constitutifs du PLUi (B1 à B12).

#### 4.8 – Clôture de l'enquête publique et modalités de transfert des dossiers et des registres

L'enquête publique s'est terminée le 05 juillet 2023 à l'heure de fermeture des mairies et de la CCPF. La dernière permanence s'est tenue le dernier jour de l'enquête publique et jusqu'à la dernière heure ce qui a permis au commissaire enquêteur de repartir avec le registre papier d'enquête publique de la CCPF. Les autres registres papiers ont été transmis par la CCPF très rapidement. L'ensemble des registres a été clos par le commissaire enquêteur. Les observations déposées sur le registre électronique ont été envoyées régulièrement au commissaire enquêteur, au fur et à mesure de leur dépôt. L'ensemble des observations déposées, tous types de moyens confondus, est donné en annexe 6. Les certificats d'affichage des mairies concernées par l'enquête publique, ainsi que celui de la CCPF, ont été envoyés au commissaire enquêteur après la fermeture de l'enquête publique.

Le 13 juillet 2023, le procès-verbal des observations (annexe 7) a été remis en main propre à Laurie Villenave, représentant du pétitionnaire, et également envoyé par mail. Il a été détaillé et expliqué par le commissaire enquêteur. Les registres papiers d'enquête publique lui ont été remis avec l'ensemble des pièces constitutives du dossier d'enquête publique et identifiées dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique, article 9.

La CCPF a transmis son mémoire en réponse par mail le 18 juillet 2023 (annexe 8).

Les pièces suivantes ont été déposées à la CCPF :

- Le dossier d'enquête ;
- Les registres d'enquête clôturés ;
- Le rapport d'enquête publique, ainsi que ses annexes ;
- L'avis et conclusions motivées.

### 5 – Les avis des personnes publiques associées sur la modification n°1 du PLUi

Organisme	Avis
MRAe	Non soumission à évaluation environnementale
DRAC Nouvelle-Aquitaine	Avis favorable
Chambre d'Agriculture Gironde	Formule des observations sur : 1. Corrections et améliorations de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N. 1/Nécessité de bande tampon uniquement dans le règlement des zones urbaines

	<p>et pas dans celui des zones A et N. 2/ Elle doit être réalisée aux frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants. 3/Reformulation de « Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine... » par « Lorsque la zone urbaine jouxte un espace agricole (A)... » comme précédemment</p> <p>2. Clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zones A et N.</p> <p><u>Zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1/Paragraphe 1.2.2, ajouter « sauf contraintes techniques particulières. » ;</li> <li>▪ 2/Paragraphe 1.2.4, remplacer « exploitation agricole » par « activité agricole » ;</li> <li>▪ 3/Paragraphe 1.2.5, « Les constructions et ouvrages nécessaires et fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel », rajouter « et de ne pas compromettre l'activité agricole » ;</li> <li>▪ 4/Paragraphe 1.2.7, 1/Limitation des extensions : 20 % de surface de plancher supplémentaire ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. 2/Limiter les annexes : a/une emprise totale des annexes à 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal b/Que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance maximale de 25 m ;</li> <li>▪ 5/Paragraphe 1.2.8, ajouter « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole » à la fin de la première phrase ;</li> <li>▪ 6/Paragraphe 1.2.10, ajouter « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ».</li> </ul> <p><u>Zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1/Paragraphe 1.2.2, ajouter « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole » ;</li> <li>▪ 2/Paragraphe 1.2.4, ajouter « sauf contraintes techniques particulières » ;</li> <li>▪ 3/Paragraphe 1.2.6, apporter les mêmes modifications que pour la zone A</li> <li>▪ 4/Paragraphe 1.2.7, ajouter « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole » à la fin de la première phrase ;</li> <li>▪ Paragraphe 1.2.9, portant sur le zonage Ne, nouvelle rédaction « Dans le secteur Ne, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'activité agricole et sylvicole, ainsi que l'équilibre des espaces naturels environnants » ;</li> <li>▪ Paragraphe 1.2.9, pour les autres sous-secteurs N (Nh, Nk, NL, Ngv et Nt), ajouter « ...Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».</li> </ul>
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable
DDTM	<p>1. Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi : Article 1.1.1, nouvelle rédaction proposée « en zone agricole sont strictement interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 » ;</p> <p>2. Adaptations et améliorations du zonage du PLU : 1/En secteur Nt, la notice ne justifie pas les surfaces demandées par le projet et demande la relocalisation du projet dans la moitié sud. 2/Concernant la diminution de la zone Ap, il apparaît que la protection souhaitée des paysages locaux, notamment de la vallée de la Dordogne, reste entière ;</p>

	3. Ajout de la possibilité de changements de destination en zones agricoles et naturelles : 1/Il manque des informations telles que la superficie et le nombre de logements autorisés. 2/La liste des bâtiments pouvant changer de destination devra être actualisée et la destination vers laquelle sera autorisé chaque changement de destination devra être incluse dans ce tableau.
SRADDET	Ne donne pas d'avis
INAO	Pas de remarque à formuler dans la mesure où le projet a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernés
CDPENAF	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. En tant que commission départementale, elle n'est compétente que sur son département. Pas d'avis sur le changement de zonage de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et pas de remarque sur les autres secteurs situés sur les communes de Pineuilh et de Saint-Avit-Saint-Nazaire ;</li> <li>2. S'interroge sur l'application de l'article 1.2.2 dans l'hypothèse d'une création d'exploitation agricole. Nécessité de complément ou modification considérant que la règle vise une implantation par rapport au bâti existant ;</li> <li>3. Paragraphe 1.2.4, ajouter « ...ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »</li> <li>4. Acte l'ajout de 8 bâtiments en changement de destination qui viennent s'ajouter aux 30 autorisés dans le PLUi. S'interroge sur le n°33 qui, s'il s'agit d'une ruine, ne devrait pas pouvoir bénéficier d'une telle procédure ;</li> <li>5. Elle sera amenée à émettre un avis conforme sur les actes d'urbanisme relatifs aux projets situés en zone A qui comprendront ledit changement de destination et sera attentive à ce qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour les bâtiments situés en zone N, la CDNPS émettre un avis conforme.</li> <li>6. Elle indique les caractéristiques d'un changement de destination qui ne doit pas conduire à des adaptations majeures d'un bâtiment : il doit se réaliser dans l'enveloppe de la construction existante, sans nécessité d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse). Il ne s'agit pas d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle. Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme : 1/Exploitation agricole et forestière 2/Habitation 3/Commerce et activité de service 4/Equipement d'intérêt collectif et services publics 5/Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</li> <li>7. Emet un avis favorable assorti d'observations au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (16 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention) ;</li> <li>8. Emet un avis favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (16 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention).</li> </ol>
SCoT Bergeracois	Avis favorable sur le projet

## 6 – Réponses aux observations et questions émises lors de l'enquête publique unique

### 6.1 – Concernant les demandes de reclassement de parcelles non constructibles en zone constructible

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCPF est le document d'urbanisme aujourd'hui opposable depuis le 28 novembre 2019. Il traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur le territoire de la CCPF :

- Respect les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme ;
- Définition des conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Lors de l'élaboration du PLUi, des objectifs intercommunaux en termes de prévisions démographiques ont été fixés, ainsi que les besoins en logements qui en découlent, affichant clairement les espaces nécessaires pour l'accueil de la population prévue, notamment au travers de son zonage graphique. A ce titre, le PLUi opposable est cohérent et s'inscrit dans les orientations de maîtrise de la consommation foncière fixée par la loi.

Aussi, dans le cadre de cette procédure (modification de droit commun), il n'est pas règlementairement pas possible de revoir les surfaces allouées aux espaces constructibles (inscription de nouvelles surfaces) sans porter atteinte à l'économie générale du PLUi. Le commissaire enquêteur, lors de ces permanences, l'a clairement expliqué lors de telles demandes et a conseillé aux personnes de réitérer leurs demandes lors de la révision générale du PLUi.

## **6.2 – Concernant les demandes de changement de destination**

### **6.2.1 – Réponse de la CCPF**

La CCPF a détaillé la méthodologie d'identification des huit changements de destination identifiés dans la modification n°1 du PLUi, objet de cette enquête publique. Elle indique « *Un travail collaboratif a été mis en œuvre entre le Vice-Président en charge de l'Urbanisme à la Communauté de Communes du Pays Foyen, José Bluteau, et chacune des communes. Ainsi, sans être à ce stade exhaustif, ce travail a permis de recenser les projets de particuliers connus des communes, et de faire remonter ces demandes auprès de la Communauté de Communes à partir du moment où les réseaux sont présents, et où le bâti considéré a une valeur patrimoniale. Un accord de principe a été donné aux projets proposés à court/moyen terme sous réserve de la présence des réseaux (dont défense incendie), du caractère patrimonial avéré du bâti désigné, du faible impact prévisible sur l'environnement et la capacité à maintenir l'activité agricole en périphérie immédiate. De fait, les ruines ne peuvent être recensées pour pouvoir changer de destination.* »

### **6.2.2 – Réponse du commissaire enquêteur**

Onze demandes de changement de destination ont été portés à l'attention du commissaire enquêteur, venant s'ajouter aux huit identifiés dans la modification n°1 du PLUi et aux trente autorisés dans le PLUi, ce qui porterait à 49 le nombre de changements de destination autorisés en cas de validation de l'ensemble des demandes, soit une augmentation d'environ 60 %.

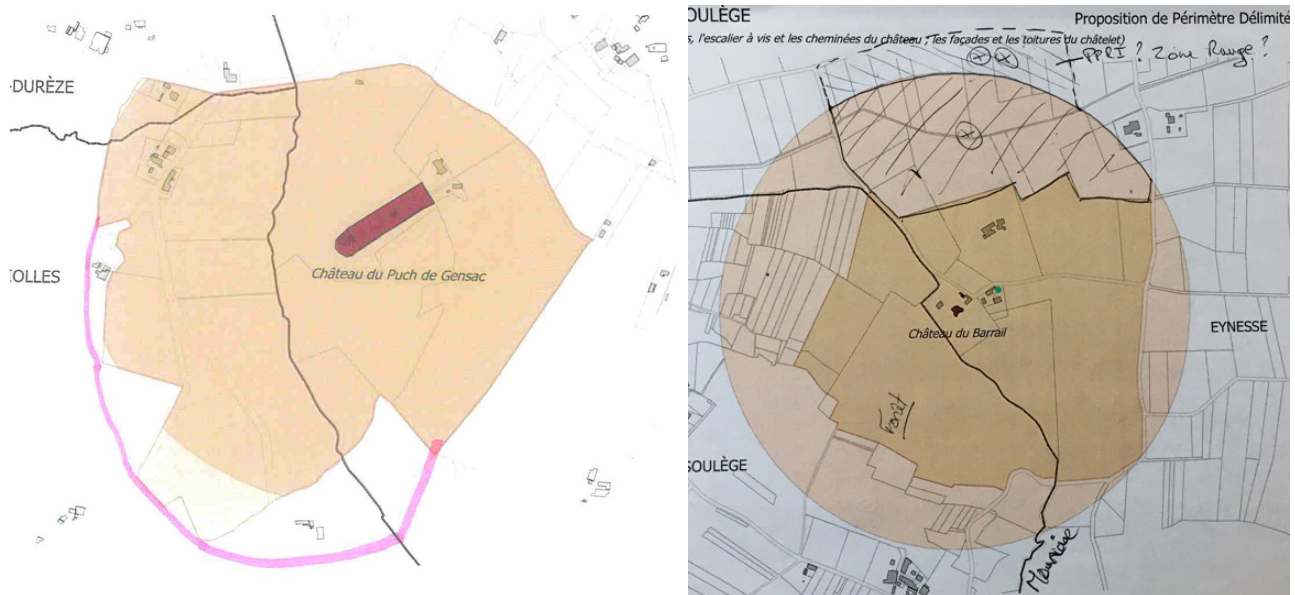
Le commissaire enquêteur a demandé à la CCPF que l'ensemble des demandes de changement de destination identifiés dans cette enquête publique bénéficie d'une analyse en termes de suffisance des réseaux (incendie, électricité et eau potable), de zonage dans le PLUi, de superficie (approximative) du bâtiment, de nombre de logements créés, de destination nouvelle, de risque de compromettre l'activité agricole ou sylvicole, ainsi que la qualité des paysages, et enfin, si ces bâtiments avaient déjà été identifiés en préalable à la modification de droit commun puis écartés, n'apparaissant donc pas dans la modification n°1 du PLUi. Un tableau a été transmis dans le mémoire en réponse de la CCPF (annexe 8). Aucun n'avait été identifié en préalable de la modification n°1 du PLUi. Pour des raisons d'équité, ces demandes doivent être analysées avec les mêmes critères que ceux ayant présidés pour le choix des changements de destination précédents (présence des réseaux et valeur patrimoniale, etc.).

Le commissaire enquêteur estime nécessaire de réaliser un examen préalable permettant de démontrer la suffisance des réseaux, et notamment du réseau incendie, pour justifier les changements de destination retenus à l'issue de cette enquête publique concernant la modification n°1 du PLUi et d'apporter la démonstration dans les choix de la mise en œuvre d'une absence des risques sur les activités agricole et sylvicole, ainsi que sur la qualité paysagère. Les bâtiments en ruine doivent être écartés.

Enfin, ces changements de destination sont producteurs notamment d'habitats qui viennent en complément des logements à produire déjà prévus dans le PLUi. Il serait utile d'en faire le bilan afin d'estimer leur participation dans la production de logements nécessaires au PLUi. A priori, cette production semble faible et reste compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. L'encadrement du nombre de logements autorisés (certains bâtiments semblent avoir un volume important) permettrait de s'assurer de la suffisance des réseaux à les recevoir et ainsi de fiabiliser le document d'urbanisme.

### 6.3 – Concernant les PDA

Seuls M. Foussard (propriétaire du château du Barrail) et M. Pitron (propriétaire du château du Puch-de-Gensac) ont participé à cette enquête publique unique et réagi aux projets de périmètres délimités des abords proposés par l'architecte des Bâtiments de France (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine UDAP Dordogne). Leurs propositions intègrent le projet de PDA tel que défini pour chacun de ces châteaux, en le complétant par des parties précédemment existantes dans le périmètre calé sur le rayon de 500 m et en y adjoignant des zones hors périmètre des 500 m.



Propositions de modification des projets de PDA soumis à l'enquête publique unique  
M. Pitron à gauche (château du Puch-de-Gensac) et de M. Foussard à droite (château du Barrail)

M. Pitron demande que la partie délimitée par le trait rose soit ajoutée au projet de PDA le concernant.

M. Foussard demande qu'au PDA tel que proposé, s'ajoutent, au nord, les surfaces identifiées dans le périmètre actuel de protection au titre des abords de monuments historiques (R500 ; ⊗), ainsi que les parcelles s'étendant vers la Dordogne (⊗⊗). Ces dernières sont incluses dans le PPRI, en zones rouge et rouge clair. Si elles se révèlent inconstructibles au travers du PPRI alors M. Foussard ne souhaite pas qu'elles soient incluses dans le nouveau projet de PDA demandé par ses soins.

Ces deux personnes ont accueilli plutôt favorablement les projets de PDA mais ont également identifié des risques d'atteinte à la qualité des paysages suivant certains cônes de vue depuis leurs châteaux respectifs, d'où les parties demandées en complément dans les projets de PDA. Par ailleurs, M. Pitron n'avait pas été averti que son château faisait l'objet d'un projet de PDA.

Une rencontre et une visite de terrain entre l'architecte des Bâtiments de France, la CCPF et ces propriétaires permettraient de comprendre le positionnement de chacun des acteurs, ainsi que les enjeux avérés relatifs au paysage, et de répondre aux attentes de chacun dans un esprit d'intérêt général et non d'intérêt particulier.

## 6.4 – Concernant la prise en compte de projets économiques

### 6.4.1 – Projet d'extension d'un site de vinification de la cave coopérative « Les Vignerons de Berticot – Graman »

La cave coopérative de Landerrouat a établi un schéma directeur stratégique pour faire face aux crises successives qui la touchent. Ce plan passe notamment par la création de nouveaux ateliers sur le site de Landerrouat. Au regard du document d'urbanisme opposable, les possibilités d'extension dans l'emprise de leur site sont limitées, pour partie, par des questions de limite de propriété et pour l'autre, par des contraintes de zonage. La requérante exprime dans sa demande « Malgré l'attention portée lors de la conception du PLUi à permettre l'extension des exploitations existantes, le projet vital d'extension de la cave des Vignerons de Berticot-Graman se trouve bloqué par une trop grande proximité des secteurs Ap et A vis-à-vis des bâtiments agricoles existants. »

Cette demande est très similaire au point 2.3 dans la notice de présentation (29) concernant un projet d'extension de chais viticoles existants au secteur des Mingauds à Pineuilh, qui lui aussi est aujourd'hui bloqué par la présence d'un secteur agricole protégé Ap.

La demande porte sur :

1. La réduction de la zone Ap sur la parcelle ZC 163 pour une surface de 2 200 m<sup>2</sup> ;
2. L'augmentation de l'emprise de la zone UX vers l'ouest sur les parcelles ZC 163, ZC 159 et ZC 160 pour une surface de 11 000 m<sup>2</sup> afin de laisser la possibilité de réaliser l'extension de la coopérative dans les années à venir.

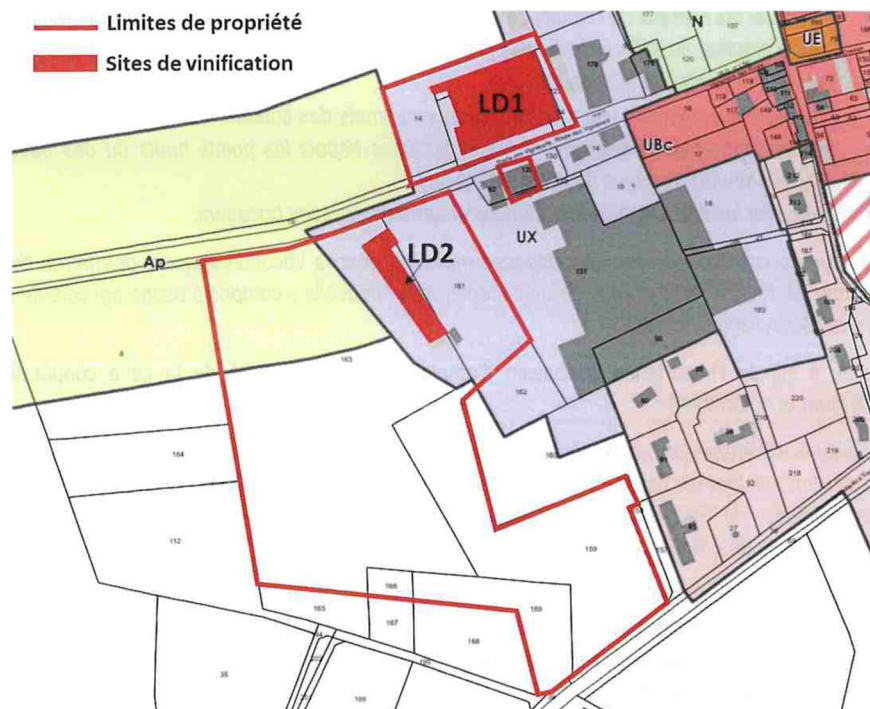


Figure 1 - Zonage existant et limites de propriété de la coopérative

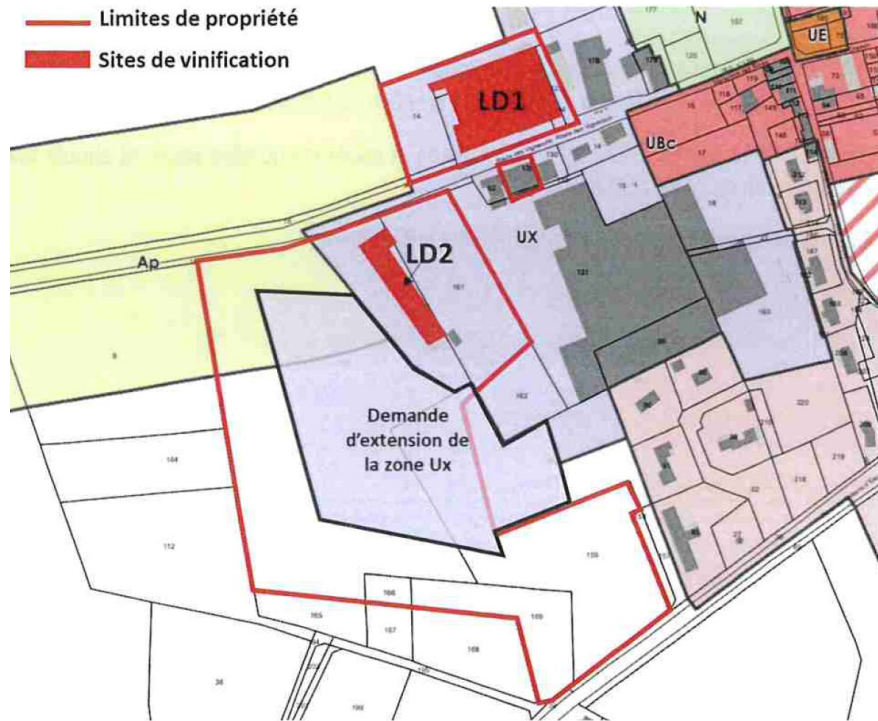


Figure 4 - Evolution du zonage souhaitée

Par ailleurs, la requérante indique que le zonage alloué à leur activité est UX, ce qui correspond à « une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciales, artisanales, d'entrepôt ou de bureaux » alors que les autres caves coopératives du territoire sont classées en UY « zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toute catégories ». Elle demande que la bonne dénomination du zonage soit appliquée à leur activités.

Elle indique également que le règlement modifié et mis à enquête publique, stipule que la zone A est définie comme « une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et de développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité ». A cette lecture, il lui semble que la cave serait en mesure de construire l'extension de ses chais en zone A et donc le reclassement de 11 000 m<sup>2</sup> de zone A en zone UX ne serait plus nécessaire (point 2).

S'il est possible de répondre favorablement au premier point (réduction de la zone Ap sur la parcelle ZC 163 pour une surface de 2 200 m<sup>2</sup>) puisqu'une évolution similaire est déjà incluse dans la modification n°1 du PLUi, il n'est pas envisageable de répondre favorablement au deuxième point par le biais de la modification n°1 du PLUi. Une autre procédure devra être sollicitée, notamment une déclaration de projet par exemple. A la lecture du règlement modifié mis à enquête publique (p137), le point 1.2.1 semble autoriser la construction de l'extension des chais :

*1.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Dans l'affirmative, l'ensemble des demandes formulées pourra être satisfait.



#### **6.4.2 – Projet d’implantation de tentes, containers maritimes et chalets bois**

La demande déposée est adressée à M. le Maire, indiquant que la présentation du projet est jointe. Or, il n’y a pas de présentation dudit projet. Ces requérants indiquent qu’ils souhaitent déplacer leur projet d’implantation de tentes, containers maritimes et chalets bois, initialement prévu sur la parcelle 385D, sur la partie haute de la parcelle 385D mais aussi sur une partie des parcelles 438D, 439D et 388D.

En l’absence de la description du projet, le commissaire enquêteur ne peut se faire un avis. Il laisse donc le soin à la collectivité, à la CCPF et aux services de l’Etat de juger de la pertinence de ce projet au regard des réglementations en vigueur et de l’esprit de cette modification n°1 du PLUi, ainsi que de veiller le cas échéant à l’absence d’impact significatif de celui-ci (environnemental, paysager, consommation d’espaces, etc.).

#### **6.5 – Concernant la réalisation d’un projet photovoltaïque**

L’observation A10 est relative au projet de PDA sur la commune de Pellegrue, concernant l’église et la halle. Cette observation est en lien avec un projet communal de centrale photovoltaïque au sol de 5 MWc au lieu-dit Ferrand. Un CUB a été déposé fin 2022 par une société d’énergie renouvelable. La réponse de la préfecture stipule que le terrain, objet de la demande, ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l’opération envisagée en raison des périmètres AC1 de protection des monuments historiques relatifs à la halle et à l’église.

La mairie de Pellegrue est favorable à l’implantation de ce projet photovoltaïque car, selon les termes de la délibération n°2023-06, il favorise le développement des énergies renouvelables et permet la reconversion d’un ancien site pollué. La stratégie nationale pour l’implantation des systèmes de production d’énergie renouvelable a priorisé notamment les sites pollués (dégradés) pour leur installation.

Le projet de PDA proposé à enquête publique lève cette contrainte en laissant les terrains supports de la centrale photovoltaïque à l’extérieur du projet de PDA. Même si c’est une contrainte forte pour la réalisation d’un projet d’énergie renouvelable, ce n’est pas la seule. Dans le cadre du développement d’un parc photovoltaïque, d’autres enjeux sont à prendre en compte, notamment les enjeux écologiques (inventaires sur cycle annuel, zones humides et mise en œuvre de la démarche Eviter/Réduire/Compenser), paysagers (paysage ordinaire et cônes de vue, paysage habité et prise en compte des co-visibilités lointaines et avec les riverains), etc. Divers dossiers seront à réaliser en fonction du contexte réglementaire.

Parce qu’elles sont visibles et modifient le paysage, les nouvelles infrastructures d’énergie renouvelable génèrent des questionnements et contestations locales. Face à l’urgence climatique et à l’enjeu de souveraineté énergétique, il est nécessaire que les collectivités communiquent et concertent avec les administrés de façon à favoriser le dialogue en amont des projets sur leur territoire et leur appropriation par le public. Cette concertation doit aboutir à la garantie d’un partage équitable des efforts consentis et des retombées.

En ce qui concerne la question du projet de l’emplacement réservé pour le parc photovoltaïque, elle se situe hors présente enquête publique. La CCPF et le maire de Pellegrue apporteront la réponse attendue.

#### **6.6 – Concernant la gestion des eaux usées en assainissement non collectif (règlement écrit)**

##### **6.6.1 – Réponse du pétitionnaire**

La proposition de rédaction dans le règlement écrit concernant la gestion des eaux usées en assainissement non collectif est extraite de l’arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d’assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5. Cependant, cet arrêté a été modifié par l’arrêté du 7 mars 2012. Les modalités réglementaires concernant

d'évacuation des eaux usées traitées issues des assainissements non collectifs ont évolué. L'arrêté 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012.

#### **6.6.2 – Réponse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que cette réponse répond de façon satisfaisante à la prise en compte de la demande formulée. La rédaction sera donc changée prenant en compte la réglementation la plus récente.

#### **6.7 – Concernant l'ajout d'une servitude spécifique relative à la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue**

Le président de la CCPF demande l'intégration d'une servitude spécifique relative à la chaufferie bois déchiqueté de Pellegrue. Suivant le décret datant du 26/04/2022, les réseaux de chaleur et de froid classés, ainsi que leurs périmètres de développement, doivent être annexés au PLUi en raison de la modification des certains articles des codes de l'énergie et de l'urbanisme.

Cette modification n°1 du PLUi doit être l'occasion d'intégrer cette servitude spécifique. Cette intégration devrait faire l'objet d'une information auprès de la population du territoire.

#### **6.8 – Concernant les défauts de forme et d'identification des documents constitutifs du PLUi**

Une lecture très attentive des dossiers mis à l'enquête publique unique a été réalisée par un requérant. Les demande d'ajustements de forme et rédactionnels (homogénéité des termes utilisés, des références, etc.) doivent être pris en considération et déclinés dans la modification n°1 dans le respect des réglementations en vigueur et suivant les choix des communes et de la CCPF.

Les dossiers soumis à cette l'enquête publique unique ont été mis en ligne le lundi matin par la CCPF. Bien qu'ayant initié le dépôt bien avant le début de l'heure d'ouverture de l'enquête publique, l'état du réseau internet et la taille parfois conséquente de certaines pièces, ont différé de quelques minutes l'accessibilité à ces dossiers sur le site internet de la communauté de communes.

En ce qui concerne la demande de transmission « des PDA dans le PLUi de 2019 », ils ne peuvent être transmis car ils n'existent pas. La servitude associée aux monuments historiques dans le PLUi de 2019 est l'application d'un périmètre basé sur un rayon de 500 m prenant en compte l'ensemble des espaces bâtis ou non bâtis protégés. Ce périmètre a été reporté dans les cartographies disponibles dans le dossier n°2.

A Bordeaux, le 04 août 2023

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



## 7 – Annexes

Annexe 1 – Arrêté en date du 10 mai 2023 prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 – Avis d'ouverture de l'enquête publique

Annexe 3 – Certificats d'affichage de l'avis d'enquête publique

Annexe 4 – Parution dans les journaux

Annexe 5 – Consultation en préalable du propriétaire ou de l'affectataire domanial des monuments historiques

Annexe 6 – Observations du public

Annexe 7 – Procès-verbal des observations

Annexe 8 – Mémoire en réponse du pétitionnaire



**MODIFICATION N°1 DU PLU  
ET DE MISE EN PLACE DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS  
DES MONUMENTS HISTORIQUES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN (33)**

---

**Enquête publique unique**

**Du lundi 05 juin au mercredi 05 juillet 2023**

**Conclusions motivées et avis sur chacun des dossiers soumis à enquête publique unique**

## Conclusions motivées et avis concernant la modification n°1 du PLUi de la CCPF

Cette enquête publique a concerné la modification n°1 du PLUi sur le territoire de la Communauté de communes Pays Foyen (CCPF).

Après avoir examiné le dossier présenté par la Communauté de communes Pays Foyen (CCPF), maître d'ouvrage, m'être rendu sur site, avoir tenu cinq permanences et pris connaissance des observations du public, le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique unique (document séparé de celui-ci ; article R.123-19 du code de l'environnement) qui consigne :

- Le déroulement de l'enquête ;
- Les observations émises par le public ;
- Les réponses du maître d'ouvrage ;
- L'examen personnel que le commissaire enquêteur a pu faire du dossier.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sont formulés dans ce document.

### 1. Objet de l'enquête

À la suite de l'approbation du PLUi de la CCPF en 2019, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document de planification et son caractère opposable aux demandes d'urbanisation. La procédure de modification n°1 du PLUi a ainsi été engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou règlementaires (évolutions des règlements écrit et graphique).

Un travail préalable à l'élaboration de la modification n°1 du PLUi a été réalisé par la CCPF sur l'ensemble des communes de son territoire, basé sur un retour d'expérience de l'application du document d'urbanisme depuis son approbation et sur les demandes formulées par les administrés (constructibilité, projets, etc.). Seules les demandes entrant dans le champ de la modification de droit commun n°1 ont été retenues.

### 2. Le projet

Trois types d'évolution sont inscrits dans la modification n°1 du PLUi :

1. Adaptations et améliorations rédactionnelles du règlement écrit du PLUi, notamment pour les zones A et N : clarification des règles édictées, assouplissement de certaines règles existantes et instauration du permis de diviser ;
2. Adaptations et améliorations du zonage du PLUi : reclasser une parcelle de A en N (correction d'une erreur matérielle à Port Sainte Foy et Ponchapt), améliorer l'intégration et l'encadrement des projets touristiques (site d'hébergement touristique existant qui n'a pas été pris en compte dans le PLUi de 2019 à Pineuilh et nouvelle activité réduite d'accueil touristique à Saint Avis Saint Nazaire ; réalisation de sanitaires sur 50 m<sup>2</sup>) et adapter un secteur Ap (Pineuilh) ;
3. Ajout de huit possibilités de changement de destination en zones agricoles et naturelles : sept destinés à de l'habitation et un pour de l'hébergement touristique.

### 3. Déroulement de l'enquête publique et conformité à l'arrêté

Le commissaire enquêteur estime que les aspects règlementaires à mettre en œuvre suivant l'arrêté d'enquête publique ont été respectés. L'explication détaillée est donnée dans le document « Rapport d'enquête publique ».

#### 4. Bilan de l'enquête publique

1. Sur les 35 observations portées par écrit à l'attention du commissaire enquêteur tous types de supports confondus lors de cette enquête unique, 33 concernent la modification n°1 du PLUi : 17 sur les registres papiers, 17 sur le registre électronique, 1 sur la boîte mail du commissaire enquêteur. Deux observations sont en doublon ;
2. 21 personnes se sont déplacées lors des permanences. Certaines ont déposé des observations sur les registres ou par courrier et d'autres n'ont pas souhaité inscrire une observation/demande car une réponse satisfaisante leur a été apportée en permanence par le commissaire enquêteur.

Les thématiques abordées par les observations sont les suivantes :

1. Demande de reclassement de parcelles en zones A ou N dans le document opposable en zones constructibles ;
2. Demandes de changement de destination ;
3. Demande d'intégration de projets économiques ;
4. Réalisation d'un projet photovoltaïque ;
5. Gestion des eaux usées dans le règlement écrit ;
6. Ajout d'une servitude spécifique relative à la chaufferie à bois décheté de Pellegrue ;
7. Défauts de forme et d'identification des documents constitutifs du PLUi.

L'ensemble des observations recueillies relèvent plutôt de l'ordre privé. L'intérêt général de la modification n°1 n'a jamais été évoqué par le public.

#### 5. Cadre réglementaire

Le projet global, dans ses différentes phases de définition, a été cadré en concertation avec les services de la DDTM. Il prend en compte l'ensemble des procédures demandées par le cadre réglementaire.

#### 6. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

Cette modification n°1 du PLUi de la CCPF a été réalisée en étroite collaboration avec la DDTM, la CCPF et le représentant de chacune des communes. Dans l'avis de la DDTM, il est indiqué « *un avant-projet nous avait été proposé à lecture sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 22 juin 2022. Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter* ». Cet avis de la DDTM atteste de la volonté de la CCPF d'établir cette procédure d'évolution du PLUi juridiquement stable.

En outre, un cadrage préalable de l'ensemble des évolutions du PLUi demandées par les communes a été réalisé afin de définir la procédure d'évolution du PLUi adaptée et seules celles relevant d'une modification de droit commun ont été retenues. Celles relevant d'autres procédures d'évolution du PLUi ont été écartées.

Ainsi, la méthode de construction de la modification n°1 du PLUi par la CCPF, en appui avec les services de l'Etat, mais également avec les représentants de chaque commune, atteste d'une démarche participative élargie et d'une volonté affirmée d'aboutissement de cette modification dans les meilleures conditions.

Le commissaire enquêteur estime qu'il est justifié de faire évoluer un document de planification à la suite de sa mise en œuvre de façon à faciliter son usage et à améliorer son opposabilité aux demandes d'autorisation d'urbanisation. Les documents constitutifs du PLUi de la CCPF se doivent d'être au service de l'aménagement de son territoire (renforcement réglementaire des outils à disposition, prise en compte des enjeux locaux, etc.), tout en sachant s'adapter à son contexte et en apportant de la souplesse. C'est dans cet esprit que la modification n°1 a été élaborée.

Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public. Les documents du dossier d'enquête publique remplissent correctement les objectifs, à savoir la présentation des évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi et des différents enjeux associés, ainsi que la fourniture des éléments suffisants aux personnes désireuses de prendre connaissance du projet. La lecture est rendue aisée du fait de nombreuses illustrations (photographies, cartes et tableaux).

Enfin, l'absence de soumission à une évaluation environnementale par la MRAe atteste des impacts non significatifs sur l'environnement de cette procédure d'évolution du PLUi.



Je soussignée, Françoise Bazalgette-Moirot, désignée en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance E23000044/33 en date du 17 avril 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux, en vue de conduire ladite enquête qui s'est déroulée du 05 juin au 05 juillet 2023.

- CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites dans l'arrêté qui l'a ordonné, ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;
- CONSIDERANT que l'enquête a été portée à la connaissance du public de façon satisfaisante, en particulier par voie de presse (publicité réglementaire), sur les panneaux d'affichage extérieurs des 20 mairies et de la communauté de communes, ainsi que par voie électronique, sur Facebook et sur les panneaux lumineux des communes en disposant ;
- CONSIDERANT que les registres d'observation (papier et dématérialisé) ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit aux jours et aux heures d'ouverture des mairies et de la CCPF et que le dossier a été consultable à tout moment pendant la durée de l'enquête en dématérialisé ;
- CONSIDERANT que les permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté et qu'il n'y a pas eu d'incident à déplorer ;
- CONSIDERANT que les conditions d'accueil et d'accessibilité aux pièces du dossier à la CCPF, siège de l'enquête publique, ont été appréciés comme satisfaisantes (bureau dédié) ;
- CONSIDERANT qu'après une lecture attentive et approfondie du dossier de modification n°1 du PLUi par le commissaire enquêteur, suivie d'échanges avec la CCPF et le référent identifié pour ce dossier (Laurie Villenave, service urbanisme CCPF), les enjeux de la modification n°1 du PLUi ont été appréhendés ;
- CONSIDERANT que le dossier proposé à enquête publique et tenu à la disposition du public a permis une appréhension satisfaisante et que les incidences ont été jugées comme non significatives (pas de soumission à évaluation environnementale) ;
- CONSIDERANT qu'après avoir, une fois l'enquête terminée, rendu en main propre au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations et reçu en retour ses éléments de réponse dans le délai imparti ;
- CONSIDERANT qu'un cadrage préalable de l'ensemble des évolutions du PLUi demandées par les communes a été réalisé afin de définir la procédure d'évolution du PLUi adaptée et que seules celles relevant d'une modification de droit commun ont été retenues ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi a été réfléchi et cadré avec la DDTM (Unité Aménagement du Libournais et haute Gironde) induisant le renforcement en phase de conception de la procédure d'évolution du PLUi, et par conséquent sa stabilité juridique ;
- CONSIDERANT que les avis des personnes publiques associées sont majoritairement favorables et que les observations formulées par la Chambre d'Agriculture, la DDTM et la CDPENAF semblent relativement aisées à prendre en compte sans remise en question des évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi ni de l'approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale ;
- CONSIDERANT que les demandes de reclassement de parcelles non constructibles en zones constructibles ne peuvent obtenir un avis favorable car elles ne rentrent pas dans le champ réglementaire de la

modification n°1 du PLUi mais dans celui de la révision générale du PLUi (non programmée à ce jour) ;

CONSIDERANT que les demandes de changement de destination supplémentaires, ainsi que les projets économiques portés à connaissance lors de cette enquête publique (extension de la coopérative « Les Vignerons de Berticot-Graman » et projet touristique d'implantation de tentes, containers maritimes et chalet bois) sont recevables et que chacune de ces requêtes doit être examinée au regard de la réglementation en vigueur et du champ d'application de la modification n°1 ;

CONSIDERANT que la demande pour le projet touristique d'implantation de tentes, containers maritimes et chalet bois n'est pas suffisant étayé dans son contenu (pas de description de projet, surface nécessaire non définie, pas de plan masse projet), le commissaire enquêteur ne peut juger de la faisabilité de ce projet ;

CONSIDERANT que la modification de la servitude AC1 (rayon de 500 m en périmètre délimité des abords) de l'église et de la halle sur la commune de Pellegrue lève une contrainte forte pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol et les requérants s'interrogent sur la prise en compte des enjeux paysagers ;

CONSIDERANT que l'ajout de la servitude spécifique relative à la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue peut être réalisée dans le cadre d'une modification de droit commun ;

CONSIDERANT que les demandes d'ajustements de forme et rédactionnels (homogénéité des termes utilisés, des références et intégration des réglementations en vigueur dans le règlement écrit) se justifient ;

Pour tous ces motifs

DECIDE D'émettre un avis favorable sur la totalité de la modification n°1 du PLUi.

Il est assorti de cinq recommandations :

- Concernant les changements de destination : réaliser un examen approfondi des nouvelles demandes en matière de : réseaux et suffisance, risques sur les activités agricole et sylvicole, ainsi que sur la qualité paysagère, consommation des sols, nombre de logements produits, valeur patrimoniale et état du bâtiment. Cette analyse doit être régie par la réglementation en vigueur et l'équité entre les différentes phases de demande par le public (élaboration du PLUi et modification n°1 du PLUi) ;
- Concernant le projet d'extension de la coopérative « Les Vignerons de Berticot-Graman » : la réduction mesurée de la zone Ap sur la parcelle ZC 163 pour une surface de 2 200 m<sup>2</sup> doit être satisfaite car il existe déjà une demande similaire dans le dossier mis à enquête publique. L'augmentation de l'emprise de la zone UX pour une surface de 11 000 m<sup>2</sup> n'est pas autorisée par la modification n°1 du PLUi (autre procédure à solliciter) mais le règlement modifié tel que proposé à l'enquête publique devrait permettre la réalisation de leur projet (construction en zone A, p37, point 1.2.1). Enfin, il serait judicieux d'harmoniser les zonages concernant l'ensemble des caves coopératives sur le territoire de la CCPF ;
- Concernant le projet touristique d'implantation de tentes, containers maritimes et chalet bois : contrairement à la demande déposée dans le cadre de cette enquête

publique, un courrier explicatif du projet a été adressé à M. le maire de Saint-Avis-Saint-Nazaire qui jugera de la pertinence de ce projet (en association avec la CCPF et les services de l'Etat) au regard des réglementations en vigueur et de l'esprit de cette modification n°1 du PLUi (non soumission à évaluation environnementale), ainsi que de veiller le cas échéant à l'absence d'impact significatif de celui-ci (environnemental, paysager, consommation d'espaces, etc.) ;

- Concernant la prise en compte des aspects paysagers dans le projet de PDA sur la commune de Pellegrue et en relation avec le projet de parc photovoltaïque : communication et concertation élargie avec les administrés du territoire de façon à favoriser le dialogue en amont des projets d'énergie renouvelable sur le territoire de la CCPF et faciliter leur appropriation par le public. Il s'agit de faire un recentrage sur les objectifs réglementaires et les enjeux nationaux et locaux du réchauffement climatique et de l'urgence énergétique. Cette concertation doit aboutir à la garantie d'un partage équitable des efforts consentis et des retombées, et notamment pour le projet communal sur la commune de Pellegrue ;
- Concernant les demandes d'ajustements de forme et rédactionnels (homogénéité des termes utilisés, des références et intégration de la réglementation en vigueur dans le règlement écrit) : elles doivent être prises en considération et déclinées dans la modification n°1 du PLUi dans le respect des réglementations en vigueur et suivant les choix des communes et de la CCPF.

A Bordeaux, le 04 août 2023

Françoise BAZALGETTE – MOIROT  
Commissaire enquêteur



## Conclusions motivées et avis concernant la mise en place de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Cette enquête publique a concerné la mise en place de périmètres délimités des abords des monuments historiques sur le territoire de la Communauté de communes Pays Foyen (CCPF).

Après avoir examiné le dossier présenté par la Communauté de communes Pays Foyen (CCPF), maître d'ouvrage, m'être rendu sur site, avoir tenu cinq permanences et pris connaissance des observations du public, le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique (document séparé de celui-ci) qui consigne :

- Le déroulement de l'enquête ;
- Les observations émises par le public ;
- Les réponses du maître d'ouvrage ;
- L'examen personnel que le commissaire enquêteur a pu faire du dossier.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sont formulés dans ce document.

### 1. Objet de l'enquête

A la demande de certaines communes (Eynesse, Listrac-de-Durèze, Margueron, Massugas et Pellegrue), des projets de PDA des monuments historiques ont été définis par l'architecte des Bâtiments de France et ont donc été soumis à enquête publique.

### 2. Le projet

Certaines communes ont émis la volonté de procéder à la mise en œuvre de Périmètres Délimités des Abords, en collaboration avec les services de la Préfecture. D'après la CCPF, cette intention était déjà présente de la précédente révision du PLUi mais n'avait pu aboutir à temps pour pouvoir être incorporé dans une enquête publique unique. La CCPF a donc souhaité profiter de la présente procédure de modification du PLUi pour faire aboutir ce projet attendu depuis de nombreux mois par les communes concernées.

Ainsi, sept monuments historiques font l'objet d'une proposition de projets de PDA qui intéressent parfois plusieurs communes :

1. L'église Saint-André et la halle sur la commune de Pellegrue ;
2. Le château du Puch-de-Gensac sur les communes de Pellegrue, Auriolles et Listrac-de-Durèze ;
3. L'église Notre-Dame sur la commune de Massugas
4. L'église Saint-Martin sur la commune de Margueron
5. L'église Saint-Barthélémy sur les communes de Listrac-de-Durèze et Pellegrue ;
6. Le château du Barrail sur les communes d'Eynesse et de Saint-Avis-de-Soulège.

### 3. Déroulement de l'enquête publique et conformité à l'arrêté

Le commissaire enquêteur estime que les aspects réglementaires à mettre en œuvre suivant l'arrêté d'enquête publique ont été respectés. L'explication détaillée est donnée dans le document « Rapport d'enquête publique ».

### 4. Bilan de l'enquête publique

Sur les 35 observations portées par écrit à l'attention du commissaire enquêteur tous types de supports confondus lors de cette enquête unique, 3 concernent la mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA) : 1 sur le registre papier de Pellegrue ; 1 par courrier, 1 sur la boîte mail du commissaire enquêteur.

## 5. Cadre réglementaire

Suivant l'article R621-93, alinéa IV du code du patrimoine, « Préalablement à cette enquête, le commissaire enquêteur consultera pour chacun des monuments historiques concernés, le propriétaire ou l'affectataire domanial ».

Le commissaire enquêteur a donc envoyé des mails à chacun de ces propriétaires ou affectataires domaniaux en préalable de la tenue de l'enquête publique :

- Mairie de Pellegrue : église Saint André et halle ;
- M. Michel Pitron, propriétaire du château du Puch-de-Gensac, commune de Pellegrue ;
- Mairie de Massugas : église Notre-Dame ;
- Mairie de Margueron : église Saint-Martin ;
- Mairie de Listrac-de-Durèze : église Saint-Barthélémy ;
- M. Bonneau (gestionnaire) et M. Foussard (propriétaire) du château du Barrail, commune d'Eynesse.

## 6. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

L'élaboration des projets de PDA des monuments historiques a été pilotée par le service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde. Ils visent à substituer le périmètre de protection composé d'un rayon de 500 m autour du monument historique par un nouveau périmètre. Ils ont été soumis à l'avis de la CCPF qui les a validés en donnant son accord lors de la délibération en date du 22 février 2022.

Le commissaire enquêteur estime que ces projets de PDA permettent la constitution d'ensembles cohérents en tenant compte des contextes architectural, patrimonial, urbain et paysager. Néanmoins, si l'élaboration des PDA des monuments historiques appartenant aux affectataires domaniaux (les 4 églises et la halle de Pellegrue) n'ont pas fait l'objet d'observation (prise de connaissance des projets de PDA lors de leurs présentations en conseil communautaire du 22/02/22), il n'en est pas de même pour les deux châteaux détenus par des propriétaires privés.

En effet, M. Bonneau, gestionnaire du château du Barrail et représentant M. Foussard propriétaire installé au Canada, et M. Pitron, propriétaire du château du Puch-de-Gensac, se sont déplacés lors de la permanence du 22/06/2023. M. Bonneau avait rencontré la personne de l'UDAP en charge de l'élaboration du PDA concernant son château contrairement à M. Pitron qui découvrait que son château faisait l'objet d'un projet de PDA. Une information auprès de ce dernier des intentions de la CCPF et des communes concernées par le rayon de 500 m de proposer un PDA aurait été judicieuse et utile.

Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public.

Je soussignée, Françoise Bazalgette-Moirot, désignée en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance E23000044/33 en date du 17 avril 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux, en vue de conduire ladite enquête qui s'est déroulée du 05 juin au 05 juillet 2023.

- CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites dans l'arrêté qui l'a ordonné, ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;
- CONSIDERANT que l'enquête a été portée à la connaissance du public de façon satisfaisante, en particulier par voie de presse (publicité réglementaire), sur les panneaux d'affichage extérieurs des 20 mairies et de la communauté de communes, ainsi que par voie électronique, sur Facebook et sur les panneaux lumineux des communes en disposant ;
- CONSIDERANT que les registres d'observation (papier et dématérialisé) ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit aux jours et aux heures d'ouverture des mairies et de la CCPF et que le dossier a été consultable à tout moment pendant la durée de l'enquête en dématérialisé ;
- CONSIDERANT que les permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté et qu'il n'y a pas eu d'incident à déplorer ;
- CONSIDERANT que les conditions d'accueil et d'accessibilité aux pièces du dossier à la CCPF, siège de l'enquête publique, ont été appréciés comme satisfaisantes (bureau dédié) ;
- CONSIDERANT qu'après une lecture attentive et approfondie du dossier de PDA par le commissaire enquêteur, suivie d'échanges avec la CCPF et le référent identifié pour ce dossier (Laurie Villenave, service urbanisme CCPF), les enjeux ont été appréhendés ;
- CONSIDERANT que le dossier proposé à d'enquête publique et tenu à la disposition du public a permis une appréhension satisfaisante ;
- CONSIDERANT qu'après avoir, une fois l'enquête terminée, rendu en main propre au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations et reçu en retour ses éléments de réponse dans les délais impartis ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des projets de PDA a été réfléchi et défini par les services de l'UDAP suivant la réglementation en vigueur ;
- CONSIDERANT que les propriétaires des châteaux du Barrail et du Puch-de-Gensac ont déposé des observations en vue de modifier les projets de PDA proposés à l'enquête publique ;
- CONSIDERANT que la modification de la servitude AC1 (rayon de 500 m en périmètre délimité des abords) de l'église et de la halle sur la commune de Pellegrue lève une contrainte forte pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol et les requérants s'interrogent sur la prise en compte des enjeux paysagers ;

Pour tous ces motifs

DECIDE D'émettre un avis favorable sur la totalité des projets de PDA des monuments historiques.

Il est assorti de deux recommandations :

- Communication et concertation avec les propriétaires privés du château du Barrail et du château du Puch-de-Gensac en amont de la finalisation des PDA pour une compréhension partagés des enjeux (architectural, patrimonial, urbain et paysager) par les différents acteurs intervenants et concernés dans cette procédure. L'objectif visé doit être des PDA acceptables par tous ;
- Communication et concertation élargie avec les administrés du territoire de façon à favoriser le dialogue en amont des projets d'énergie renouvelable sur leur territoire et faciliter leur appropriation par le public. Il s'agit de faire un recentrage sur les objectifs règlementaires et les enjeux nationaux et locaux du réchauffement climatique et de l'urgence énergétique. Cette concertation doit aboutir à la garantie d'un partage équitable des efforts consentis et des retombées, et notamment pour le projet communal sur la commune de Pellegrue.

A Bordeaux, le 04 août 2023

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



## Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Foyen

### Retour sur le rapport d'Enquête Publique

Ce document synthétise les compléments ou ajustements proposés au regard des observations émises suite à l'enquête publique, et tout en tenant compte des conclusions du Commissaire Enquêteur. Ces ajustements ont été validés lors d'une réunion de Comité de Pilotage organisée le 12 octobre 2023.

Obs. N°	Requérant	Objet	Avis Commission	Documents modifiés
A1	Mme Dessagnes (Saint-Avit Saint-Nazaire)	Demande que les parcelles AO74 et AO75 soient de nouveau classées en zone constructible. Elles étaient constructibles dans la carte communale de 2008. Puis en 2013, 2 CU opérationnels ont été obtenus. Le PLUi a classé les parcelles en zone N.	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Non
A2	M. et Mme Queyreau (Les Lèves-et-Thoumeyragues)	Demande que les parcelles AP210, AP211 et AP210 soient classées en constructible.	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Non
A3	M. et Mme Philip (Les Lèves-et-Thoumeyragues)	Dispose d'un bâtiment agricole situé sur les parcelles AC415 et AC419 en zone habitée (hameau Les Bramants). Pas de repreneur pour son activité agricole. 1/Demande un changement de destination pour une habitation (présence de réseaux eau, électricité et téléphone). Potentiels acquéreurs. 2/Demande à ce que les parcelles nommées ci-dessus soient constructibles (avis favorable de M. le Maire).	La demande de changement de destination concerne un bâtiment ne présentant aucun intérêt patrimonial, ce qui n'est pas cohérent au regard des orientations portées par le PLUi. Avis défavorable. Pour ce qui concerne la demande de classement de parcelles en zone constructible, la procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Non
A4	M. Tridat (Ligueux)	Demande le reclassement de la partie de la parcelle A741 (actuellement en zone A) en zone constructible.	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Non



A5	M. Coquet (Pellegrue)	Demande un changement de destination pour une grange sur la parcelle ZV 147b en surface habitable	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable	Oui
A6	M. Mourgues (Massugas)	Demande le changement de destination d'une grange sur la parcelle ZN50 pour en faire un logement de gardien. Projet de développer un projet d'oenotourisme sur une propriété viticole et location des gîtes qui se trouvent dans la maison principale. Nécessité d'avoir un gardien sur place pour sécuriser les lieux car le propriétaire n'habite pas sur place (prévention des vols dans le secteur viticole)	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable	Oui
A7	Mme Laffitte (Landerrouat)	Dépôt d'un projet d'extension d'un site de vinification de la cave coopérative « Les vigneronns de Berticot-Gramant (Landerrouat). Demande l'évolution du zonage existant afin de permettre l'extension nécessaire d'un site de vinification de la cave ainsi que la création de bâtiments de vinification et de stockage.	La proposition de la cave coopérative d'avoir une appellation de zone plus en relation avec l'activité effective du site – basculement d'une zone UX vers une zone UY – paraît légitime et cohérente avec le zonage utilisé sur les autres caves coopératives du territoire. Avis favorable. La proposition de déclasser une partie de zone Ap pour permettre l'implantation de l'extension des activités paraît elle aussi légitime et en cohérence avec la modification accordée dans la présente procédure pour une exploitation agricole à Pineuilh. Avis favorable. Il semble que ce ne soit plus forcément une priorité au regard de la relecture du règlement de la zone A, mais en revanche la demande d'extension de la zone UX (future zone UY) sur de la zone agricole ne paraît pas possible dans le cadre de cette procédure. la procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Oui

A8	M. Boudens et Mme Robert (Pellegrue)	Demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle ZE16	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable	Oui
A9	M. Jaën (Pellegrue)	Demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle ZG27	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable	Oui
A10	Inconnu	1/Remarques et questionnement sur le PDA de Pellegrue. Le bourg et l'église sont visibles depuis la RD672, c'est tout le coteau qui apparait dans un seul panoramique. Ne comprend pas pourquoi on libère toute la limite sud avec des terrains très visibles (covisibilité) et notamment dans le cadre de l'implantation d'un projet photovoltaïque par la mairie sur un terrain en cours d'acquisition (YC38). 2/Quid du projet d'emplacement réservé du dit parc photovoltaïque lancé par le conseil, voir délibération du 2 juin 2023 (parcelleYC38) ?	Les deux remarques font l'objet de procédures parallèles, les réponses seront donc apportées dans le cadre de celles-ci.	Non
A11	M. Teyssandier (Pineuilh)	Demande un changement de destination pour un bâtiment, parcelle BX49 pour lequel aujourd'hui la destination n'est pas claire. Suivant le régime des impôts, ce bâtiment serait considéré comme un bâtiment agricole bien qu'ait servi il y a très longtemps comme une maison d'habitation. Le projet est de réaliser une habitation soit par un changement de destination (si considéré comme un bâtiment agricole) soit par une réhabilitation du bâti (ce qui serait autorisé par le règlement du PLUi).	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Par ailleurs, il était au moins en partie et historiquement déjà une habitation. Avis favorable	Oui
A12	M. Hospital (Saint-Avit de Souège)	Demande un changement de destination d'un bâtiment pour en faire une habitation, parcelle B197	Il s'agirait plutôt d'y faire un hébergement touristique. Avis favorable	Oui
A13	M. et Mme Vaurigaud (Saint-Avit Saint-Nazaire)	Demande que le bâtiment sur la parcelle A768 soit : 1/ identifié au cadastre et 2/ puisse changer de destination	Ce bâti est situé dans le périmètre du Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI). Même si la construction pourrait être en zone bleue, il n'est pas opportun d'exposer de futurs habitants à un risque connu. Avis défavorable	Non

A14	M. Hasan et Mme Terrasson (Saint-Avit Saint-Nazaire)	Ils ont un projet d'implantation de tentes/ containers maritimes / chalets bois sur une partie de la parcelle D385 qui est en partie en zone verte protégée, ainsi que saturée lors des évènements pluvieux. Demande que la partie haute de cette parcelle, ainsi qu'une partie des parcelles D438, D440 et D388 puisse accueillir leur projet.	La procédure de modification du PLUi tient déjà compte en partie du projet proposé. Avec les ajustements proposés, il est jugé comme possible pour ces porteurs de projet de lancer leur activité de tourisme. Sur cette base, si l'activité est confortée dans le temps des évolutions supplémentaires pourront être étudiées. Avis de ne pas ajouter d'espaces supplémentaires à ce qui a déjà été intégré dans le projet de modification du PLUi.	Non
A15	M. Albos (Saint-Avit Saint-Nazaire)	1/Demande que son hangar de 75 m2 sur la parcelle D958 puisse changer de destination (habitation pour ses parents) 2/Demande que la parcelle D167 puisse autoriser la construction d'un hangar pour pouvoir stocker le matériel de son entrepris	1/ Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable 2/ La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document). Avis défavorable	Oui
A16	M. et Mme Terrible (Saint-Philippe du Seignal)	Demande que les parcelles A 41 et 1196 et A663 et 1199 deviennent constructibles	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document). Avis défavorable	Non
A17	M. Robineau (Saint-Quentin de Caplong)	Dépôt de deux demandes émanant de Mesdames Bachelot et Valade, habitante de la commune. Demande que les parcelles AK77 et AK 126, situées en zone AH soient constructibles	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document). Avis défavorable	Non

B1 à B12	M. Viau-Bounezou	<p>Douze contributions relatives à :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prise de connaissance du dossier d'enquête publique</li> <li>2. Identification des zonages modifiés</li> <li>3. Diverses orthographes de « intérêt collectif »</li> <li>4. Délibération de la modification n°1 du PLUi et organisation de l'enquête publique</li> <li>5. Diverses formulations de « bandes tampon »</li> <li>6. Renvoi du règlement écrit à l'annexe 1 incompréhensible</li> <li>7. Complétude du fascicule 1.4 Annexe patrimoine et changement de destination</li> <li>8. Liste d'essences locales pour les clôtures introuvable</li> <li>9. Largueur des « zones tampon » et proposition de rédaction</li> <li>10. Différences entre appellation des teintes fixées dans le nuancier RAL et dans le règlement écrit du PLUi</li> <li>11. Demande les PDA de 2019 à la Communauté de communes et s'interroge sur la prise de contact du commissaire enquêteur avec les propriétaires ou affectataire domanial des monuments historiques bénéficiant d'un projet de PDA dans la modification n°1 du PLUi</li> <li>12. Attire l'attention sur des erreurs matérielles du règlement proposé à l'enquête publique</li> </ol>	<p>A l'appui des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, la présente procédure va permettre de justifier des améliorations à apporter au document. Une attention doit être apportée à l'amélioration du règlement écrit en particulier.</p>	Oui
B13	M. Jauregui (Pineuilh)	<p>1/Indique une non-conformité concernant la gestion des eaux usées entre le règlement du PLUi et le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation 2/Demande le changement de zonage des parcelles 363, 359, 194 et 190. Elles étaient constructibles (zone UC). Aujourd'hui, dans le document opposable, elles sont en zone A.</p>	<p>1/ En tout état de cause, le PPRi a une portée réglementaire supérieure vis-à-vis du PLUi. 2/ La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document). Avis défavorable</p>	Non
B14	Mme Laffitte (Landerrouat)	Cf. A7	Cf. A7	Cf. A7
B15	Mme Collins et M. Inden (Auriolles)	<p>Demande un changement de destination pour une dépendance (parcelle 67, commune d'Auriolles) qui était une habitation pour en faire une habitation</p>	<p>Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Par ailleurs, il était au moins en partie et historiquement déjà une habitation. Avis favorable</p>	Oui
B16	M. Teyssandier (Pineuilh)	Cf. A11	Cf. A11	Cf. A11
B17	M. Todesco (Pellegrue)	<p>Demande un changement de destination de ses dépendances agricoles (150 m2), parcelle ZL35 (Pellegrue) afin d'augmenter la surface habitable</p>	<p>Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Il s'agit d'un ancien chai. Avis favorable</p>	Oui